

Hamburg - Harburg

# Zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten!

Objektnummer: 26135018

## Zwei Wohnungen. Ein starkes Paket.

ZWEI EIGENTUMSEINHEITEN – VIELFÄLTIGE MÖGLICHKEITEN

### 1 WOHNUNG 1

ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche

■ Sondernutzungsbereiche



### 2 WOHNUNG 2

ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche

■ Sondernutzungsbereiche



FLEXIBEL NUTZEN. WERT BESTÄNDIG.

Ideal für Eigennutzer  
und KapitalanlegerVielseitige  
NutzungsmöglichkeitenNachhaltige  
Wertanlage[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 482 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## Auf einen Blick

|              |                        |             |   |
|--------------|------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 26135018               | Kaufpreis   | 450.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 136 m <sup>2</sup> | Wohnung     | Erdgeschosswohnung  |
| Zimmer       | 6                      | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 4                      | Bauweise    | Massiv  |
| Badezimmer   | 2                      | Nutzfläche  | ca. 27 m <sup>2</sup>   |
| Baujahr      | 1961                   | Ausstattung | Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche   |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz          |             |   |

**Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                       |                       |  |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|--|-----------------------|
| <b>Heizungsart</b>                    | <b>Zentralheizung</b> | <b>Energieausweis</b>                  | <b>BEDARF</b>         |
| <b>Wesentlicher<br/>Energieträger</b> | <b>Gas</b>            | <b>Endenergiebedarf</b>                | <b>302.70 kWh/m²a</b> |
| <b>Energieausweis<br/>gültig bis</b>  | <b>03.12.2035</b>     | <b>Energie-<br/>Effizienzklasse</b>    | <b>H</b>              |
| <b>Befuerung</b>                      | <b>Gas</b>            | <b>Baujahr laut<br/>Energieausweis</b> | <b>1961</b>           |

Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## Die Immobilie

### Zwei Wohnungen. Ein starkes Paket.

ZWEI EIGENTUMSEINHEITEN – VIELFÄLTIGE MÖGLICHKEITEN

- 1 WOHNUNG 1**  
ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
■ Sondernutzungsbereiche
- 2 WOHNUNG 2**  
ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
■ Sondernutzungsbereiche

— FLEXIBEL NUTZEN. WERT BESTÄNDIG. —

Ideal für Eigennutzer  
und Kapitalanleger

Vielseitige  
Nutzungsmöglichkeiten

Nachhaltige  
Wertanlage

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## Die Immobilie



### 3-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss



ca. 83,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche



3 Zimmer



Wohnung rechts



Stellplatz

Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## Die Immobilie



### 3-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss



ca. 54,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche



3 Zimmer



Wohnung links



Stellplatz



Sondernutzungsrecht an einem  
massiven Nebengebäude  
(ca. 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche)

Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## Die Immobilie



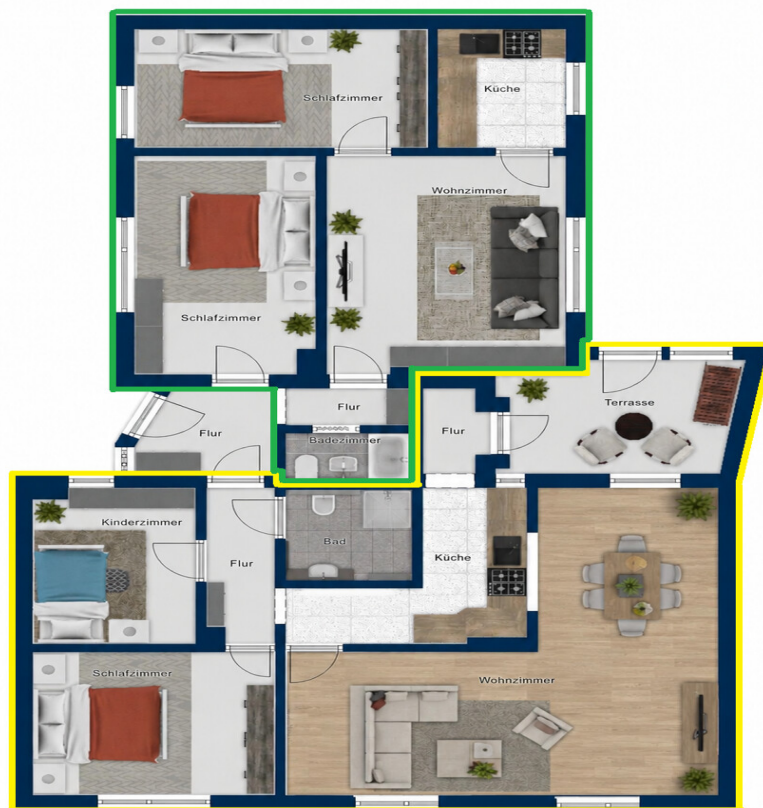
Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## Grundrisse



Eigenplan, nicht maßstäblich



Exemplar, nicht maßstablich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg**

## Ein erster Eindruck

Dieses Immobilienangebot eröffnet vielfältige Möglichkeiten für **Eigennutzer** wie auch **Investoren**. Die **Doppelhaushälfte** wurde im Jahr **1961** errichtet und **1971** durch einen **Anbau** erweitert, sodass heute zwei voneinander getrennte **Wohneinheiten** zur Verfügung stehen. Die ursprüngliche Einheit verfügt über eine **Wohnfläche** von ca. **83 m<sup>2</sup>**, verteilt auf **drei Zimmer**, während der **Anbau** ebenfalls **drei Zimmer** auf **rund 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet.

Beide Einheiten befinden sich in einem **renovierungsbedürftigen** Zustand und bieten somit **ideale Voraussetzungen** für **Käufer**, die ihre **eigenen Wohnideen** und **Gestaltungsvorstellungen** verwirklichen möchten. Jede der beiden **Wohnungen** ist zudem mit einer **eigenen Küche** sowie einem **eigenen Badezimmer** ausgestattet, was eine **unabhängige Nutzung** beider Einheiten ermöglicht. Durch die bereits erfolgte **Teilungserklärung** können die Einheiten sowohl **gemeinsam** als auch **separat** erworben werden, was **zusätzliche Flexibilität** in der **Nutzung** und **Investition** bietet.

Der **kleineren Wohneinheit** ist zudem ein **separates massives Nebengebäude** aus den **90er Jahren** mit ca. **27 m<sup>2</sup> Nutzfläche** zugeordnet, welches **vielseitig** genutzt werden kann – sei es als **Hobbyraum**, **Werkstatt** oder **zusätzlicher Stauraum**.

Trotz der **Struktur** als **Doppelhaushälfte** mit **Anbau** stellt dieses **Objekt** eine **interessante Alternative** zur **klassischen Eigentumswohnung** dar, insbesondere für **Käufer**, die **Wert** auf ein gewisses **Maß an Unabhängigkeit** und **individuellen Gestaltungsspielraum** legen. Der **renovierungsbedürftige** Zustand eröffnet hierbei **zahlreiche Möglichkeiten** zur **Selbstverwirklichung**. Besonders **hervorzuheben** ist das **ebenerdige Wohnen**, welches die **Einheiten** auch für die **ältere Generation** **attraktiv** und **gut geeignet** macht.

Das **großzügige Grundstück** mit einer **Fläche** von ca. **482 m<sup>2</sup>** bietet **ausreichend Platz** für **zwei PKW-Stellplätze** sowie **Raum** für **gärtnerische Gestaltung** und **Erholung im Freien**. Insgesamt handelt es sich um ein **vielseitiges Objekt** mit **Entwicklungspotenzial** in **ruhiger Lage**, das sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Kapitalanleger** **attraktiv** ist.

**Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg**

## **Ausstattung und Details**

- 482 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück
- 2 Wohneinheiten (geteilt nach WEG)
- Baujahr Heizungsanlage 2021
- Renovierungsbedürftiger Zustand

**Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im Hamburger Stadtteil Harburg. Besonders hervorzuheben ist die Lage in einer Sackgasse, die für ein angenehmes Wohnumfeld mit geringem Durchgangsverkehr sorgt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung in Richtung Wilhelmsburg befindet sich nur etwa eine Gehminute entfernt. Auch das beliebte Phoenix-Center mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten ist bequem in rund zehn Minuten fußläufig erreichbar. Das Phoenix-Center gilt als zentraler Einkaufsstandort in Harburg und ist hervorragend an Bus und Bahn angebunden.

Darüber hinaus profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A1 und A7 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt, Richtung Hannover, Bremen sowie an die Nord- und Ostseeküste.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und einer hervorragenden Verkehrsanbindung macht diesen Standort sowohl für Eigenutzer als auch für Pendler besonders attraktiv.

**Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Christopher Anders**

---

**Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0**

**E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**