

Hamburg - Iserbrook

# Modernisierungsstufe 3: Vollausgebautes Effizienzhaus

Objektnummer: 26132020c



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

**KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 197 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

## Auf einen Blick

Objektnummer	26132020c	Kaufpreis	560.000 EUR
Wohnfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2026
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	Rohbau
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1955	Nutzfläche	ca. 49 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	25.01.2036	Endenergiebedarf	30.70 kWh/m²a
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

## Die Immobilie



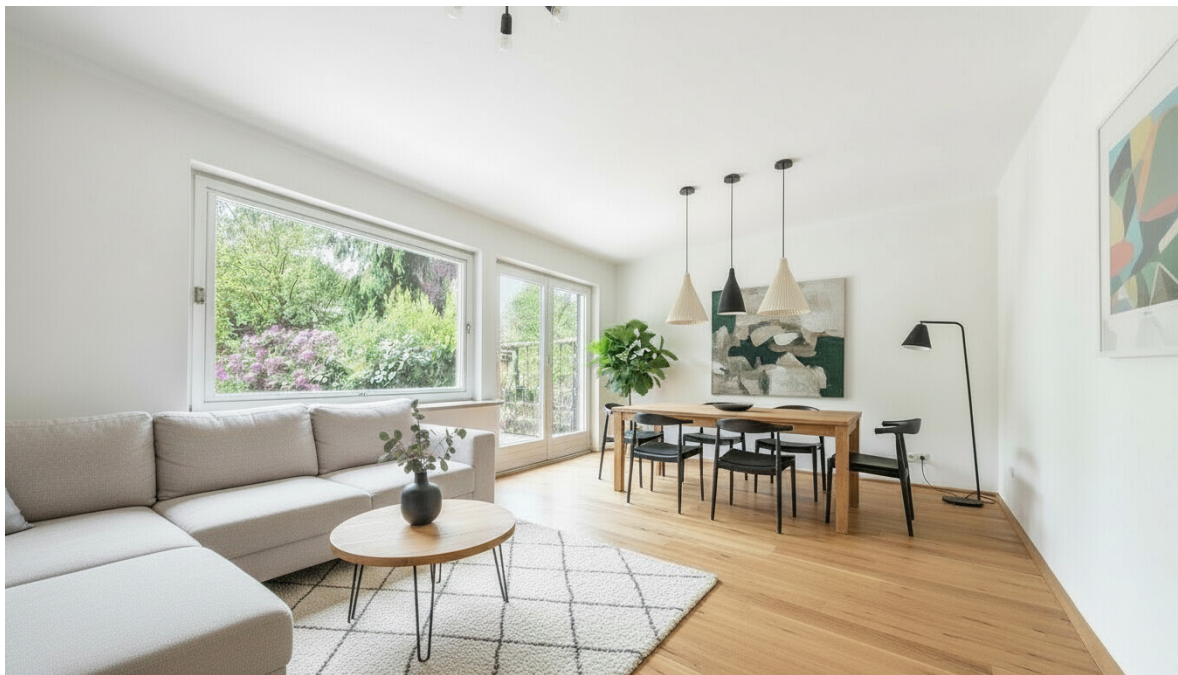
Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

## Die Immobilie



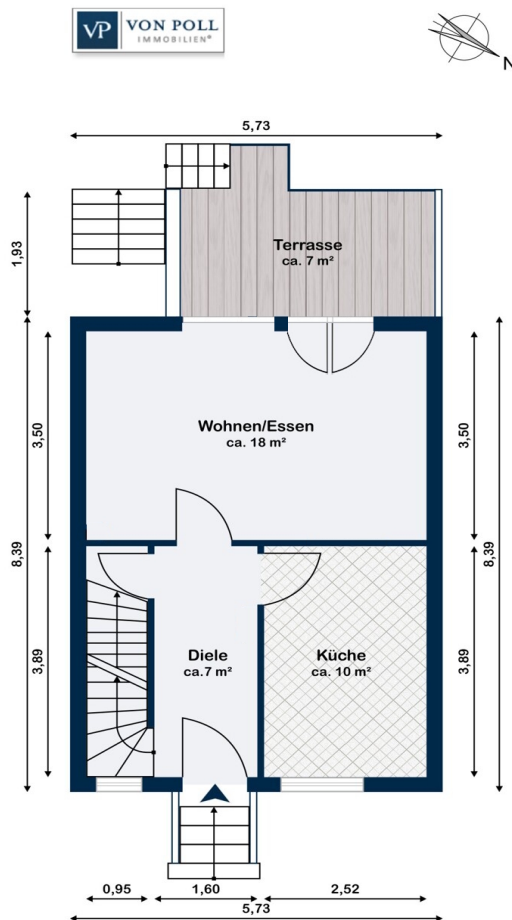
Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

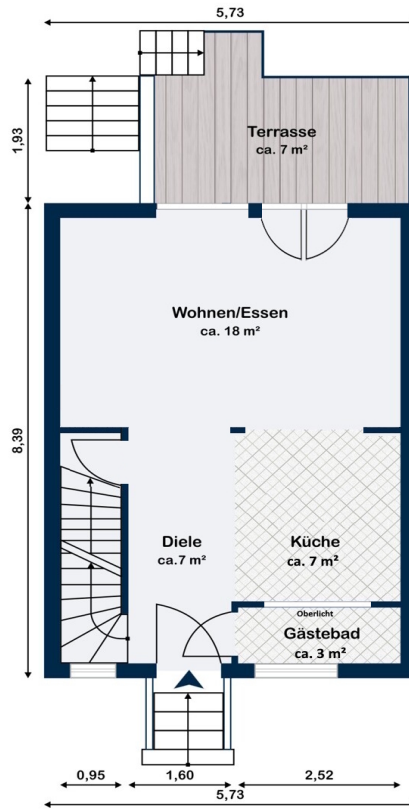
## Die Immobilie

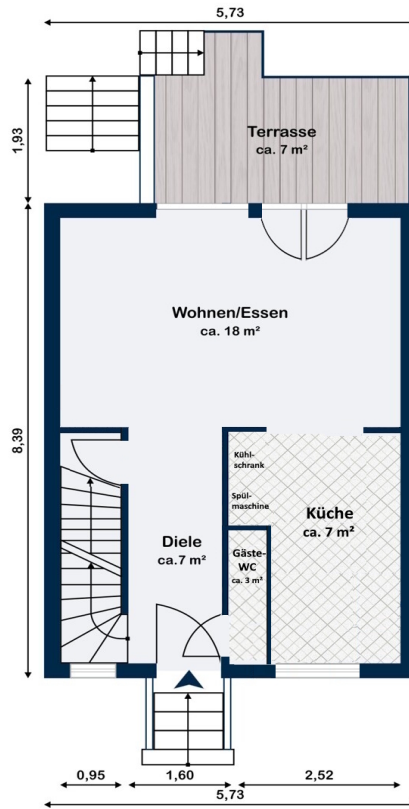


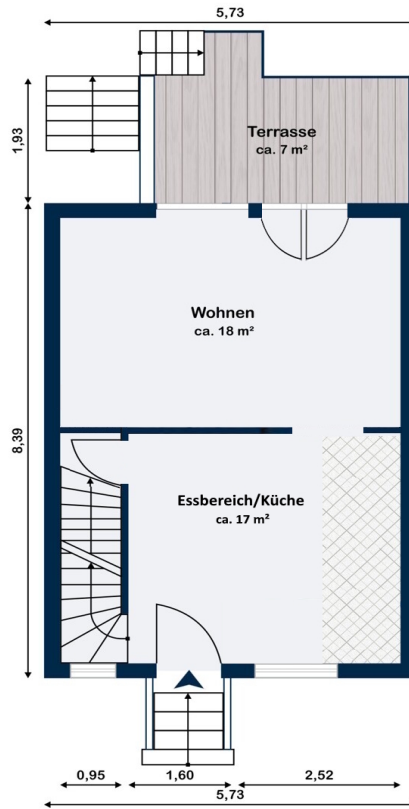
Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

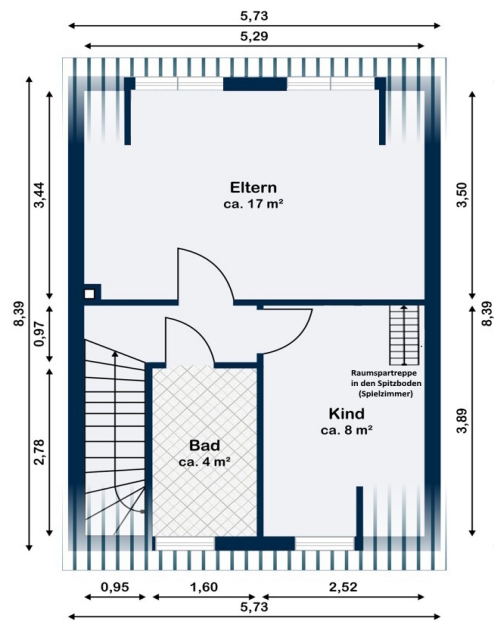
# Grundrisse

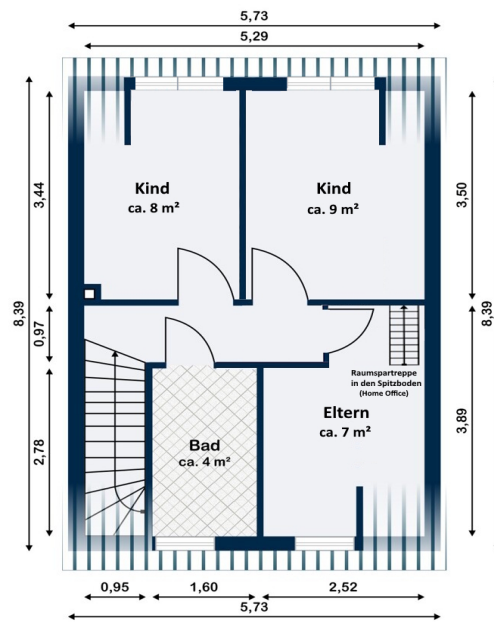


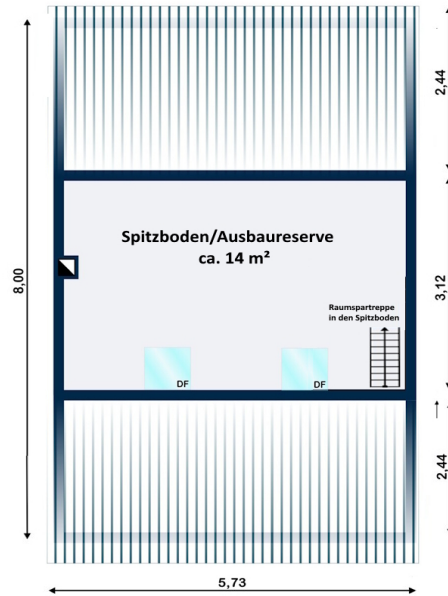


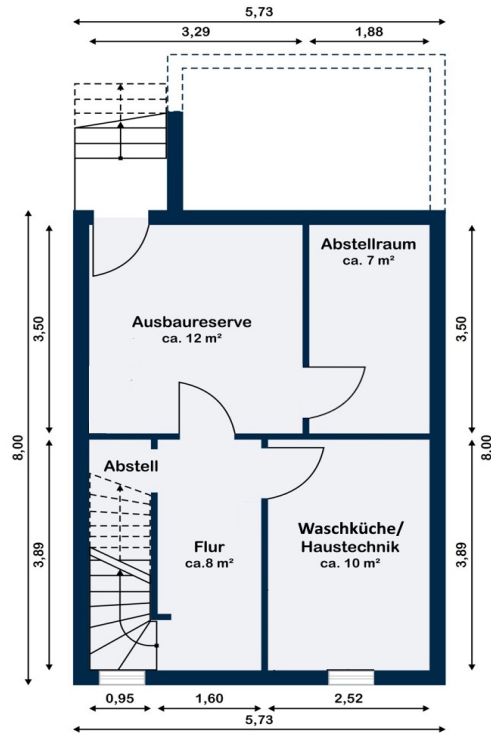


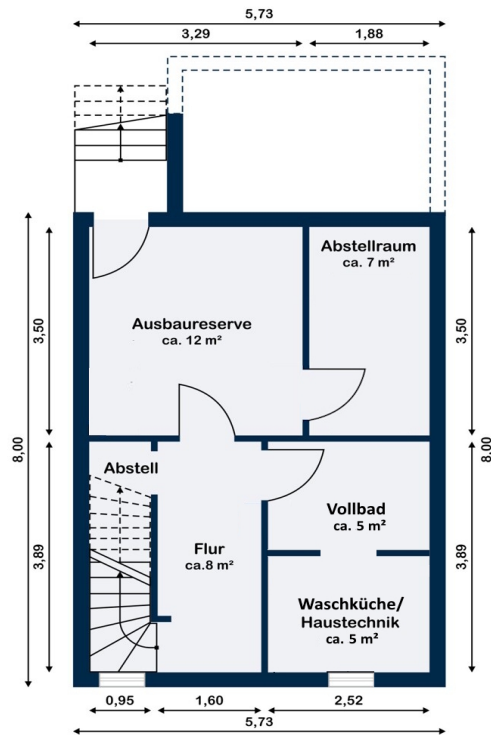












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses vollständig entkernte Reihenmittelhaus im schönsten Teil von Iserbrook kann in drei Modernisierungsstufen angeboten werden. Hier präsentieren wir das Haus mit der Modernisierungsstufe 3:

Diese Modernisierung umfasst eine energetisch modernisierte Gebäudehülle inkl. energetischer Dachsanierung, neuer Fenster und zwei großer Gauben zur Straße und zum Garten hin. Die Energieeffizienzklasse ist dann voraussichtlich eine "A".

Dazu wird die Wohnfläche von 61 m<sup>2</sup> auf 68 m<sup>2</sup> erweitert und im Spitzboden eine Ausbaureserve etabliert. Ein Pkw-Stellplatz kann auf dem Grundstück realisiert werden. Zusätzliche Maßnahmen sind die Grundinstallation der Elektrik, Sanitär und Heizung sowie die Installation einer Wärmepumpe. Dazu die Endmontage der Haustechnik (Sanitär/Elektrik), der Wärmepumpe sowie der komplette Innenausbau. Hier kann beim Grundriss noch mitgewirkt werden, siehe diverse Grundriss-Alternativen. Eine Küche ist nicht im Preis inbegriffen.

Nach Auflassungsvormerkung wird eine Anzahlung von € 100.000,00 erhoben. Restzahlung nach Fertigstellung der Stufe 3. Kaufpreis gesamt: € 560.000,00

Einige Fotos in diesem Exposé sind mit KI bearbeitet um Ihre Fantasie etwas anzuregen, wie es fertig aussehen kann. Aktuell befindet sich diese Immobilie noch im Rohbau.

Sie sind auch an den Modernisierungsstufen 1 und 2 interessiert? Dann hier eine Vorschau, die jeweiligen Exposés schicken wir Ihnen gern auf Anfrage zu:

**Modernisierungsstufe 1: Rohbau mit energetisch modernisierter Gebäudehülle.**

Energetisch modernisierte Gebäudehülle inkl. energetischer Dachsanierung, neue Fenster und zwei große Gauben zur Straße und zum Garten hin.

Nach Auflassungsvormerkung wird eine Anzahlung von € 50.000,00 erhoben. Restzahlung nach Fertigstellung der Stufe 1. Kaufpreis gesamt: € 460.000,00

**Modernisierungsstufe 2: Effizienzhaus 85**

Zusätzliche Maßnahmen sind die Grundinstallation der Elektrik, Sanitär und Heizung sowie die Installation einer Wärmepumpe.

Nach Auflassungsvormerkung wird eine Anzahlung von € 75.000,00 erhoben. Restzahlung nach Fertigstellung der Stufe 2. Kaufpreis gesamt: € 510.000,00

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

**Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook**

## **Alles zum Standort**

**Der Stadtteil Iserbrook zählt zu den beliebten Elbvororten und grenzt direkt an Blankenese. Durch die grüne Umgebung und die Nähe zur Elbe mit ihren Stränden und den unzähligen Parks hat dieser Stadtteil einen ganz besonderen Charme.**

**In wenigen Minuten erreichen Sie auch das Waldgebiet Marienhöhe und weitere Erholungsgebiete, wie zum Beispiel den Klövensteen, welcher zu ausgedehnten Spaziergängen und Ponyreiten für Kinder einlädt.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in der Umgebung und das Elbe-Einkaufszentrum mit seinen zahlreichen Geschäften ist ebenfalls in Kürze zu erreichen.**

**Kindergärten mit bestem Renommee wie auch exzellente Schulen jeglicher Form in unmittelbarer Nähe.**

**Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. Der nahegelegene S-Bahnhof „Iserbrook“, welcher eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen und die Hamburger Innenstadt bietet, ist zu fuß erreichbar. Zudem befinden sich mehrere Metrobuslinien in der Nähe. Der Bus gelangt in einer knappen Viertelstunde zum Bahnhof Blankenese. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 25 Minuten. Zudem ist die Auffahrt zur A7 in Kürze erreicht.**

**Objektnummer: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook**

## **Ansprechpartner**

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

**Sandra Lundt**

---

**Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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