

Hamburg - Iserbrook

Modernisierungsstufe 1: Rohbau mit energetisch modernisierter Gebäudehülle

Property ID: 26132020a



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 460.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 68 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 197 m²

Property ID: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

At a glance

Property ID	26132020a	Purchase Price	460.000 EUR
Living Space	ca. 68 m ²	House	Mid-terrace house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2026
Bedrooms	2	Condition of property	Shell
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1955	Usable Space	ca. 49 m ²
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Equipment	Terrace

Property ID: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	241.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.06.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

The property



Property ID: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

The property



Property ID: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

The property



Property ID: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

The property



Property ID: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

The property



Property ID: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

The property



Property ID: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

The property



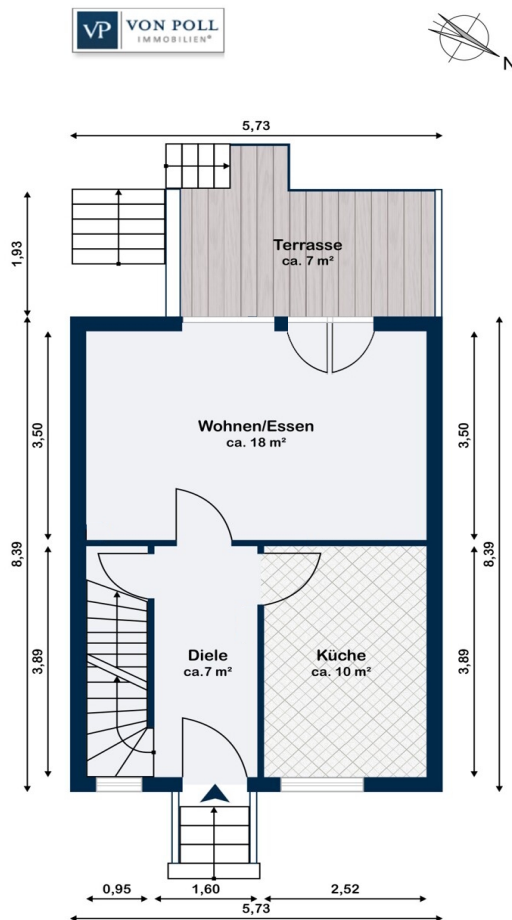
Property ID: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

The property

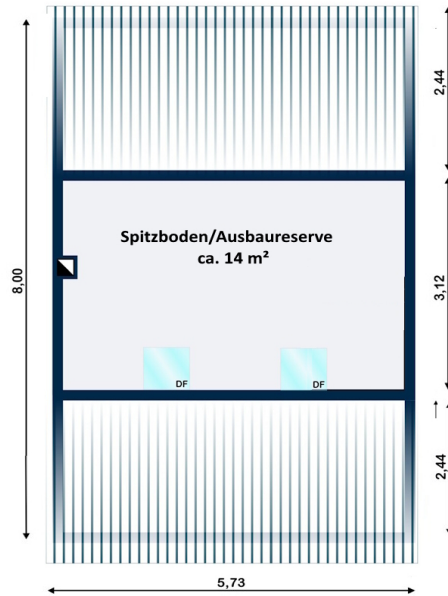


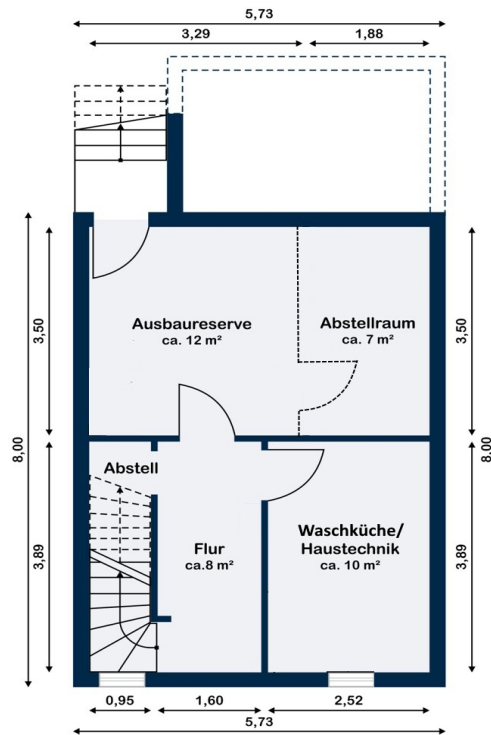
Property ID: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

A first impression

Dieses vollständig entkernte Reihenmittelhaus mit zwei Gärten im schönsten Teil von Iserbrook kann in drei Modernisierungsstufen angeboten werden. Hier präsentieren wir das Haus mit der Modernisierungsstufe 1:

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 "C" oder "D". Dazu wird die Wohnfläche von 61 m² auf 68 m² erweitert und im Spitzboden eine Ausbaureserve etabliert. Ein Pkw-Stellplatz kann auf dem Grundstück realisiert werden.

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.

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

Sie sind auch an den Modernisierungsstufen 2 und 3 interessiert? Dann hier eine Vorschau, die jeweiligen Exposés schicken wir Ihnen gern auf Anfrage zu:

Modernisierungsstufe 2: Effizienzhaus 85

Zusätzliche Maßnahmen sind die Grundinstallation der Elektrik, Sanitär und Heizung sowie die Installation einer Wärmepumpe. Die Energieeffizienzklasse ist dann voraussichtlich eine "A".

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

Modernisierungsstufe 3: Vollausgebautes Effizienzhaus

Zusätzliche Maßnahmen sind die Endmontage der Haustechnik (Sanitär/Elektrik), der Wärmepumpe sowie der komplette Innenausbau. Die Energieeffizienzklasse ist dann voraussichtlich eine "A". Hier kann beim Grundriss noch mitgewirkt werden. 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

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

Property ID: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

All about the location

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.

Property ID: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

Other information

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.

Property ID: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

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

E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com