

Hamburg - Iserbrook

Modernisierungsstufe 3: Vollausgebautes Effizienzhaus

Número de propiedad: 26132020c



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 560.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 68 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 197 m²

Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

De un vistazo

Número de propiedad	26132020c	Precio de compra	560.000 EUR
Superficie habitable	ca. 68 m ²	Casa	Chalet adosado central
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2026
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	Estructura
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1955	Espacio utilizable	ca. 49 m ²
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	Terraza

Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	25.01.2036	Demanda de energía final	30.70 kWh/m²a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	A
		Año de construcción según el certificado energético	1955

Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

La propiedad



Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

La propiedad



Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

La propiedad



Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

La propiedad



Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

La propiedad



Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

La propiedad



Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

La propiedad



Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

La propiedad



Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

La propiedad



Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

La propiedad



Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

La propiedad



Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

La propiedad



Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

La propiedad



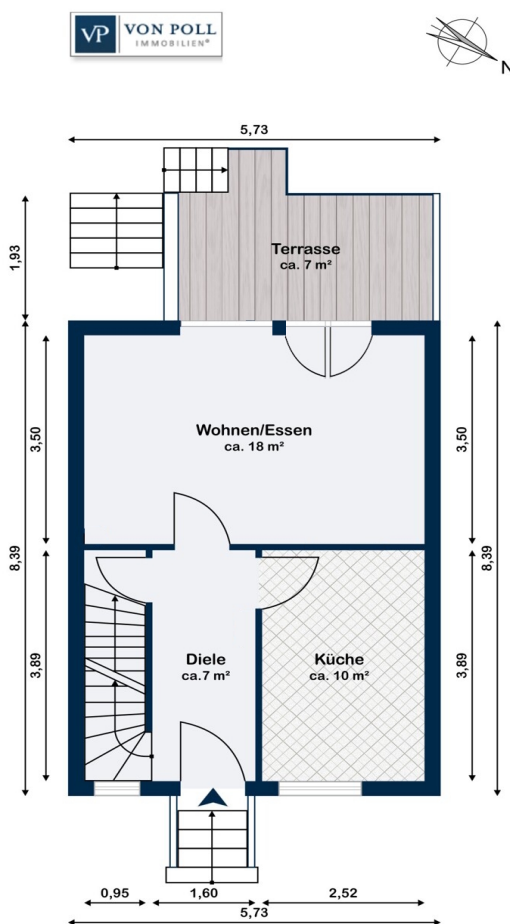
Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

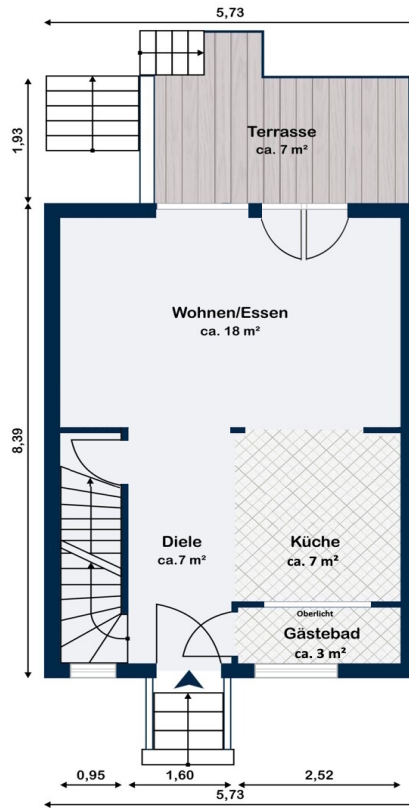
La propiedad

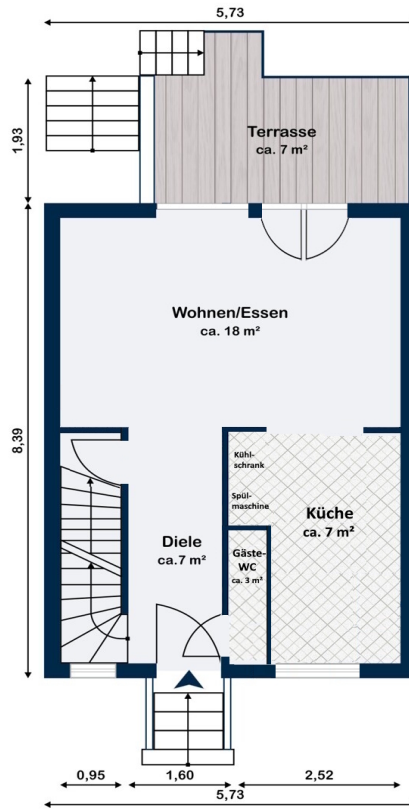


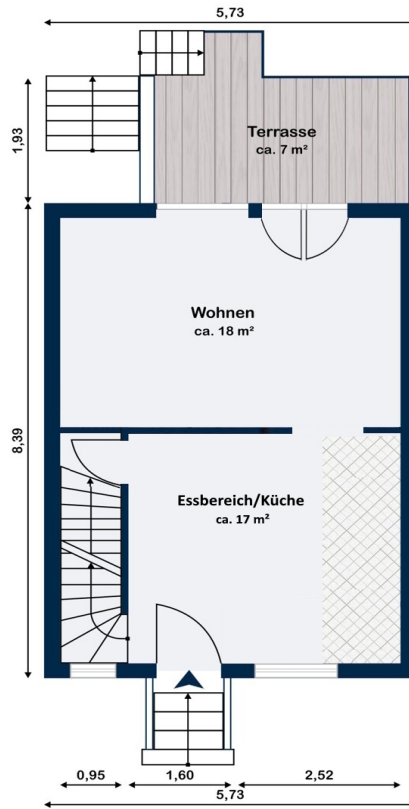
Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

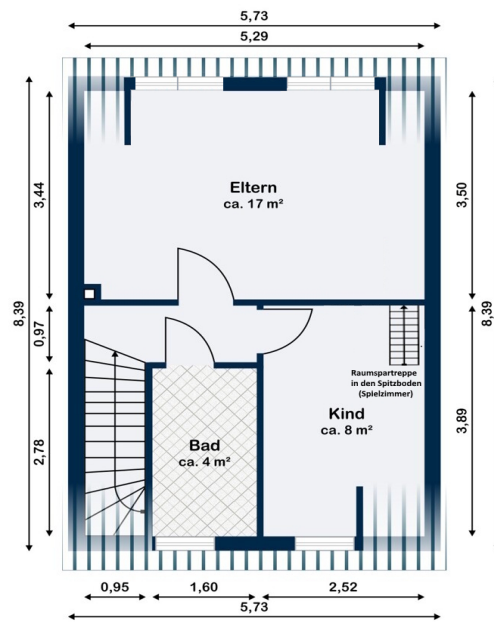
Planos de planta

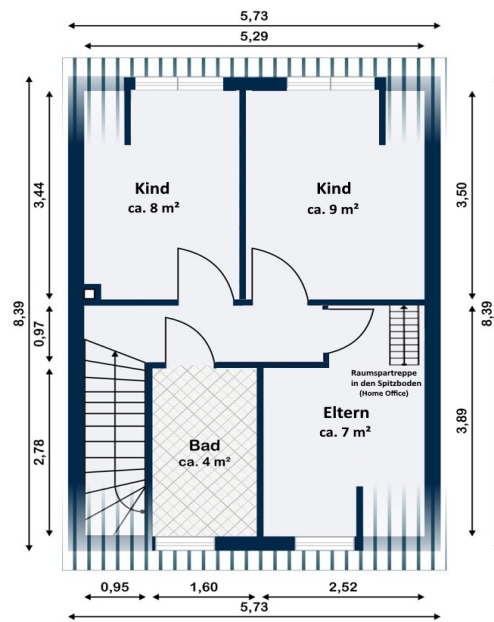


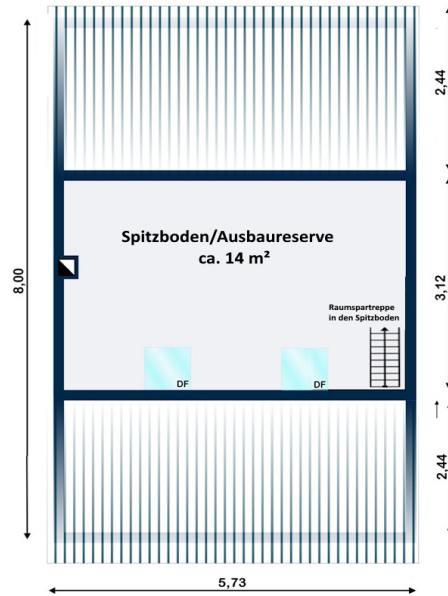


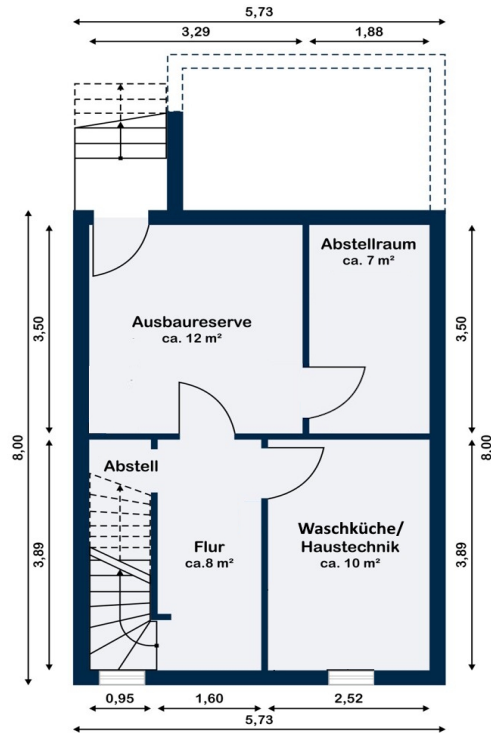


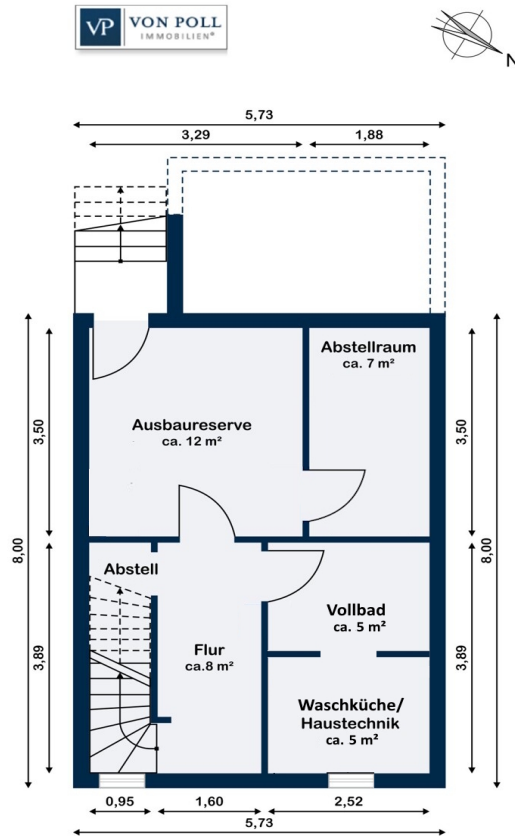












Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

Una primera impresión

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 m² auf 68 m² 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!

Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26132020c - 22589 Hamburg - Iserbrook

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg

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

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com