

Hamburg - Harburg

# Zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten!

Número de propiedad: 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)

PRECIO DE COMPRA: 450.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 136 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 482 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg**

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

Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## De un vistazo

Número de propiedad	26135018
Superficie habitable	ca. 136 m <sup>2</sup>
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1961
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	450.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 27 m <sup>2</sup>
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	302.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.12.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## La propiedad

### 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

The floor plan shows a building layout with two units, 1 and 2. Unit 1 is highlighted in yellow and Unit 2 in green. Special use areas are indicated by icons: a sofa and lamp for Unit 1, and a house icon for Unit 2. The plan also shows a garden area with trees and a parking space.

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



Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## La propiedad



### 3-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss



ca. 83,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche



3 Zimmer



Wohnung rechts



Stellplatz

Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## La propiedad



### 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)

Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## La propiedad



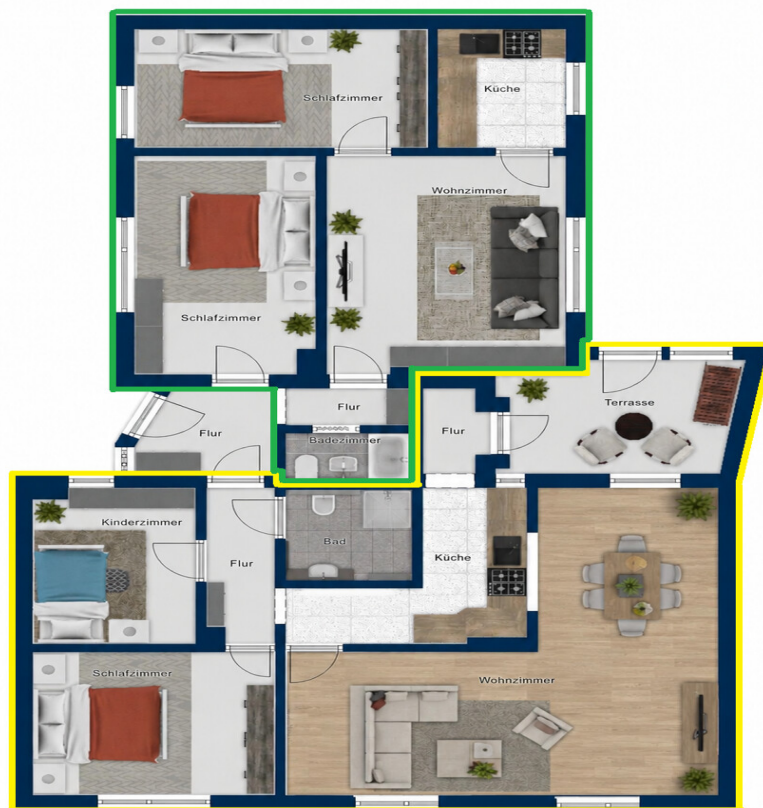
Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

## Planos de planta



Eigenplan, nicht maßstäblich



Expansión, HSP Modestrich

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: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg**

## **Detalles de los servicios**

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

**Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg**

## **Todo sobre la ubicación**

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 Eigennutzer als auch für Pendler besonders attraktiv.

**Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg**

## 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: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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