

Hamburg – Lurup

# Immeuble d'appartements ou deux maisons jumelées plus un terrain constructible possible !

CODE DU BIEN: 25132031



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

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 219 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 924 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25132031 - 22549 Hamburg – Lurup

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25132031 - 22549 Hamburg – Lurup

## En un coup d'œil

|                        |   |
|------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25132031                                |
| Surface habitable      | ca. 219 m²                              |
| Pièces                 | 11                                      |
| Chambres à coucher     | 5                                       |
| Salles de bains        | 6                                       |
| Année de construction  | 1929                                    |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 4 x surface libre |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 795.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 85 m²   |
| Aménagement                  | Terrasse  |

CODE DU BIEN: 25132031 - 22549 Hamburg – Lurup

## Informations énergétiques

|  |                     |
|--|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage  | Gaz                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 29.09.2035          |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                 |

|  |   |
|--|---|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 165.10 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F   |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1929  |

CODE DU BIEN: 25132031 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132031 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132031 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132031 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132031 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132031 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132031 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132031 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132031 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132031 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propriété



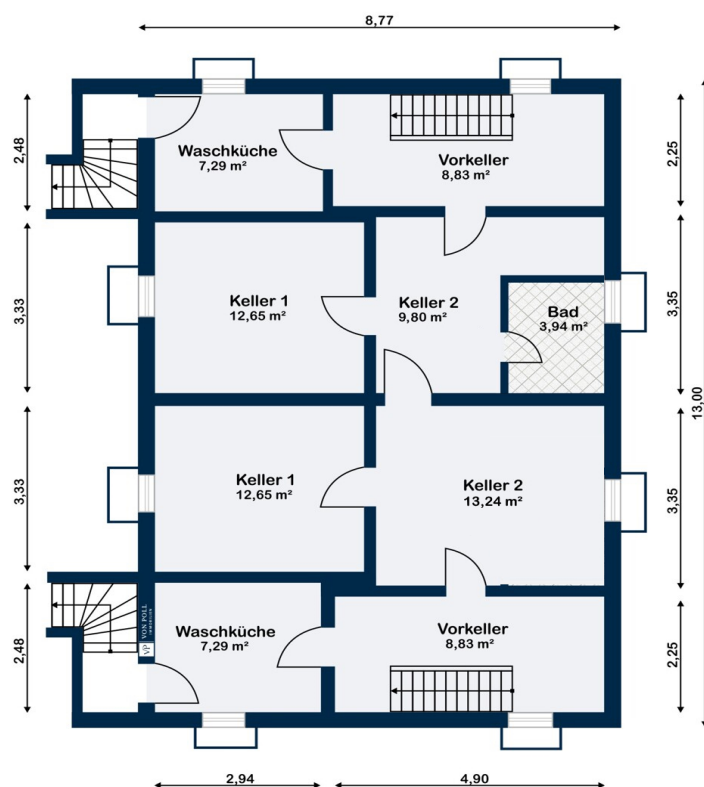
CODE DU BIEN: 25132031 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propriété



CODE DU BIEN: 25132031 - 22549 Hamburg – Lurup

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25132031 - 22549 Hamburg – Lurup

## Une première impression

Dieses Doppelhaus bildet eine Wohneigentümergeinschaft mit dem Einfamilienhaus im ganz hintersten Teil des ideell geteilten Grundstücks. Die 924 m<sup>2</sup> Grundstück sind das Sondernutzungsrecht dieses Doppelhauses.

Diese Immobilie ist ein wahres Multitalent: Es sind zwei Doppelhaushälften, die in drei Wohneinheiten (1 x EG, 2 x Maisonette OG & DG) und fünf Wohnungen aufgeteilt sind (1 x EG, 2 x OG, 2 x DG plus jeweilig zugewiesene Räume im KG).

Daraus ergeben sich verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten:

1. Sie vermieten diese 5 Wohnungen, wobei 3 Wohnungen zum Januar 2026 frei geliefert werden, eine unbegrenzt vermietet ist und in der 5. Wohnung (EG) die Eigentümer leben, die noch auf einen Altersresidenzplatz warten. Diese wird dann aber auch frei geliefert.
2. Sie wohnen in der großen EG-Wohnung (s.o.) und vermieten den Rest.
3. Sie machen aus den 3 Wohneinheiten wieder 3 Wohnungen, EG und 2 x Maisonette OG und DG. Möglich, da der Mieter mit dem unbegrenzten Mietvertrag mit entsprechender Hilfe Bereitschaft zum Auszug gezeigt hat, ist aber noch zu klären.
4. Sie machen aus den 3 Wohneinheiten nur 2, sprich zwei Doppelhaushälften. Ein neuer Aufteilungsplan samt Abgeschlossenheits- und Teilungserklärungsergänzung müssten gemacht werden und bzgl. unbefristeter Mietvertrag s.o.
5. Sie machen aus diesen beiden Hälften ein Einfamilienhaus und haben jede Menge Platz für eine große Familie; bzgl. unbefristeter Mietvertrag und nötige neue Unterlagen s.o.

Bzgl. 4. und 5.: Natürlich vorausgesetzt, dass das Bauamt da mitspielt.

Ein weiteres Bonbon dieser Immobilie:

Wie in der Nachbarschaftsbebauung zu sehen ist, könnte auf diesem Grundstück ein weiteres Baufenster geschaffen werden; selbstverständlich muss auch hier das Bauamt seinen Segen dazu geben.

Da 4 Wohnungen vermietet sind, können wir Ihnen hier im Exposé nur Fotos der EG-Wohnung zeigen, in dem die Eigentümer leben. Wenn Sie das Objekt jedoch spannend finden, können wir Ihnen in einer privaten Mail weitere Fotos zur Verfügung stellen, die die Eigentümer gemacht haben.

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

**CODE DU BIEN: 25132031 - 22549 Hamburg – Lurup**

## Tout sur l'emplacement

In einer wunderbar zentral gelegenen und doch grünen Wohngegend von Lurup, welche durch Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung geprägt ist, befindet sich in einer ruhigen Sackgasse das hier zu verkaufende Doppelhaus.

Verschiedene Schulen und Kindergärten sind unmittelbar zu Fuß sowie mit dem Fahrrad zu erreichen. Eine zahlreiche Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie im beliebten Elbe-Einkaufszentrum.

Ein umfangreiches Sportangebot wie z.B. Fußball, Tennis und Hockey steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der nahe gelegene Altonaer Volkspark, die Trabrennbahn, das Volksparkstadion sowie die Barclaycard Arena bieten einen hohen Freizeitwert.

Die Innenstadt ist mit zahlreichen Buslinien oder der S-Bahn ab Elbgaustraße gut zu erreichen. Mit dem Auto gelangen Sie binnen ca. 30 Min. in die Hamburger City. Eine optimale Verkehrsanbindung bietet zudem die Autobahn A7.

CODE DU BIEN: 25132031 - 22549 Hamburg – Lurup

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 165.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1929.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25132031 - 22549 Hamburg – Lurup**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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