

Hamburg - Harburg

Zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten!

CODE DU BIEN: 26135018

Zwei Wohnungen. Ein starkes Paket.

ZWEI EIGENTUMSEINHEITEN – VIELFÄLTIGE MÖGLICHKEITEN

1 WOHNUNG 1

ca. 83 m² Wohnfläche

■ Sondernutzungsbereiche



2 WOHNUNG 2

ca. 53 m² Wohnfläche

■ Sondernutzungsbereiche



FLEXIBEL NUTZEN. WERT BESTÄNDIG.

Ideal für Eigennutzer
und KapitalanlegerVielseitige
NutzungsmöglichkeitenNachhaltige
Wertanlagewww.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 136 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 482 m²

CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

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

CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26135018
Surface habitable	ca. 136 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1961
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	450.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 27 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	302.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.12.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propriété

Zwei Wohnungen. Ein starkes Paket.

ZWEI EIGENTUMSEINHEITEN – VIELFÄLTIGE MÖGLICHKEITEN

- 1 WOHNUNG 1**
ca. 83 m² Wohnfläche
■ Sondernutzungsbereiche
- 2 WOHNUNG 2**
ca. 53 m² Wohnfläche
■ Sondernutzungsbereiche

— FLEXIBEL NUTZEN. WERT BESTÄNDIG. —

Ideal für Eigennutzer
und Kapitalanleger

Vielseitige
Nutzungsmöglichkeiten

Nachhaltige
Wertanlage

The floor plan diagram shows a building layout with two units, labeled 1 and 2. Unit 1 is highlighted in yellow and includes a living area and a kitchen. Unit 2 is highlighted in green and includes a living area and a kitchen. 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 staircase and a garden area with trees.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propriété



3-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss



ca. 83,46 m² Wohnfläche



3 Zimmer



Wohnung rechts



Stellplatz

CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propriété



3-Zimmer-Wohnung, Erdgeschoss



ca. 54,48 m² Wohnfläche



3 Zimmer



Wohnung links



Stellplatz



Sondernutzungsrecht an einem
massiven Nebengebäude
(ca. 28 m² Nutzfläche)

CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propriété



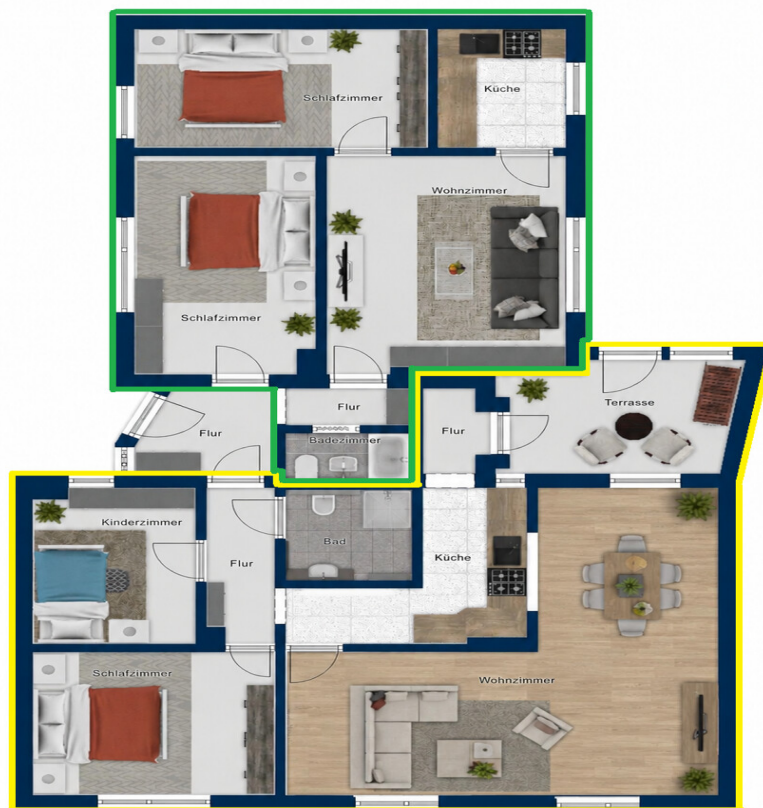
CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Plans d'étage



Eigenplan, nicht maßstäblich



Expansyon, HSP Modèlmanch

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: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Une première impression

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 m², verteilt auf drei Zimmer, während der Anbau ebenfalls drei Zimmer auf rund 53 m² 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 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Détails des commodités

- 482 m² Eigenlandgrundstück
- 2 Wohneinheiten (geteilt nach WEG)
- Baujahr Heizungsanlage 2021
- Renovierungsbedürftiger Zustand

CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Contact

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

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0

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

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

www.von-poll.com