

Hamburg – Iserbrook

# Einfamilienhaus auf parkähnlichem Grundstück mit Baupotenzial und Entwicklungsmöglichkeiten

????????? ??????????: 23132045



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

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 107 m<sup>2</sup> • ??????????: 4 • ??????? ????: 1.480 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23132045 - 22589 Hamburg – Iserbrook

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23132045 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?? ??? ??????

???????? ??????????	23132045	????? ???????	795.000 EUR
????????????	ca. 107 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	4	????? ??????????????	2000
???????????????? ???	2	??????????	????????
????????????		????????????????	
????????????	2	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1964	??????	
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????		

????????? ??????????: 23132045 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?????????????? ????????????

???????????? ????????????	?????????? ???????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	GAS	???????? ????????????? ?????????????	223.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	19.08.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ?????????????	??????	????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 23132045 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?? ?????????



???????? ??????????: 23132045 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?? ?????????



???????? ?????: 23132045 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?? ????????



???????? ??????????: 23132045 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?? ?????????



???????? ??????????: 23132045 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?? ?????????



???????? ??????????: 23132045 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?? ?????????



???????? ?????: 23132045 - 22589 Hamburg – Iserbrook

??? ?????? ??????????

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einem Einfamilienhaus auf einem ca. 1480 m<sup>2</sup> großen parkähnlichen Grundstück mit einzigartigem Charme und enormem Baupotenzial. Dieses besondere Anwesen präsentiert sich nicht nur als traumhaftes Wohnhaus, sondern auch als Investition in die Zukunft, da die Baubehörde die Erneuerung des Bebauungsplans Iserbrook28 plant und diesen an die Magistralentwicklung anpassen möchte. 1. Parkähnliches Grundstück und Potenzial zur Teilung: Das großzügige Grundstück erstreckt sich über ca. 1480 m<sup>2</sup> und beeindruckt durch seine parkähnliche Atmosphäre mit altem Baumbestand. Hier finden Sie nicht nur Raum zur persönlichen Entfaltung, sondern auch die Möglichkeit zur Grundstücksteilung. Die Baubehörde prüft derzeit die Erneuerung des Bebauungsplans, was zusätzliche Chancen für individuelle Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. 2. Charmantes Bestandshaus: Das bereits vorhandene Einfamilienhaus, mit seinem Charme und dem Baujahr 1962, bildet den Kern dieses Anwesens. Derzeitige Details wie Sprossenfenster aus Holz, offen liegende Balken im Dachgeschoss sowie die geschwungene Holzterasse machen den Charakter aus, während gleichzeitig Raum für moderne Anpassungen und Erweiterungen besteht. Die 4 Zimmer teilen sich auf einer Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen auf. 3. Baupotenzial und Flexibilität: Das Grundstück bietet nicht nur Platz für ein charmantes Bestandshaus, sondern auch enormes Baupotenzial für individuelle Anpassungen. Die derzeitige Prüfung der Baubehörde eröffnet Perspektiven für zusätzliche Bebauung oder Aufteilung, um Ihre Wohnräume optimal zu realisieren. Zurzeit gilt für die Bebauung noch der Baustufenplan Iserbrook/Sülldorf mit den Festsetzungen M 20; 3/10 und der Teilbebauungsplan 847. 4. Entwicklung des Bebauungsplans: Die laufende Überprüfung und Erneuerung des Bebauungsplans Iserbrook28 durch die Baubehörde unterstreicht die zukunftsorientierte Entwicklung dieses Gebiets. Durch die Anpassung an die Magistralentwicklung entstehen neue Möglichkeiten für eine moderne, zeitgemäße Nutzung des Grundstücks. Entdecken Sie die einzigartige Kombination aus Charme, Potenzial und Zukunftsorientierung, die dieses Einfamilienhaus auf einem wunderschönen Grundstück bietet. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um die Möglichkeiten dieses Anwesens und die bevorstehenden Entwicklungen direkt vor Ort zu erleben. Hier erwartet Sie nicht nur ein Haus, sondern auch die Chance, Ihre Visionen im Einklang mit einer sich entwickelnden Umgebung zu verwirklichen.

???????? ??????????: 23132045 - 22589 Hamburg – Iserbrook

????????????????? ??? ??????????

- \*Sprossenfenster (ca. 2000)
- \*Echtholztreppe
- \*ausgebautes, gedämmtes Dachgeschoss (ca. 2002)
- \*modernisierte Leitungen aller Art (ca. 2000)
- \*Aus- und Anbaupotenzial
- \*Teilkeller

???????? ??????????: 23132045 - 22589 Hamburg – Iserbrook

??? ??? ??? ????????????

Der Stadtteil Iserbrook zählt zu den beliebtesten 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, welche zu ausgedehnten Spaziergängen einladen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in direkter Nachbarschaft sowie im Ortskern von Blankenese. Das prämierte Elbe-Einkaufszentrum mit seinen unzähligen Geschäften ist ebenfalls in Kürze zu erreichen. Kindergärten mit bestem Renommee wie auch exzellente Schulen jeglicher Form in unmittelbarer Nähe sorgen für eine optimale Ausbildung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. Sie erreichen zu Fuß den nahegelegenen (850 m) S-Bahnhof „Iserbrook“, welcher eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen und die Hamburger Innenstadt bietet. Auch der fußläufige Anschluss an mehrere Metrobuslinien ist gegeben. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 25 Minuten.

??????? ????????: 23132045 - 22589 Hamburg – Iserbrook

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2032. Endenergieverbrauch beträgt 223.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

???????? ??????????: 23132045 - 22589 Hamburg – Iserbrook

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 ?????????? - ?????????? ??? ?????  
E-Mail: hamburg.elbvororte@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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