Hamburg – Finkenwerder

Ihr neues Zuhause wartet! Attraktive DHH

??????? ????????: 23135022

???? ??????: 530.000 EUR • ?????????: ca. 122 m^2 • ???????: 6 • ?????? ???: 360 m^2

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

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

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ??? ?????

??????? ????????	23135022
?????????	ca. 122 m²
????? ??????	?????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	6
????????	1
???? ??????????	1994
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	530.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2018
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????????????? ???????

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

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

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	GAS	?????? ?????? ?????????	136.50 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	05.11.2033	????????? ??????????? ????????	E
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

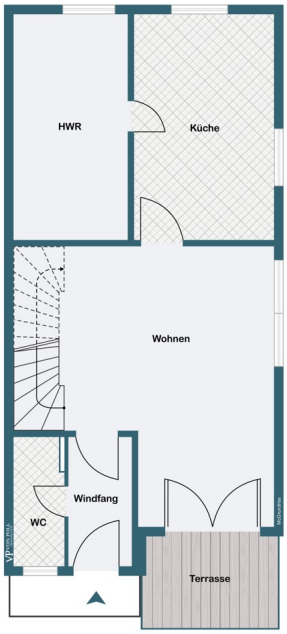
?? ???????

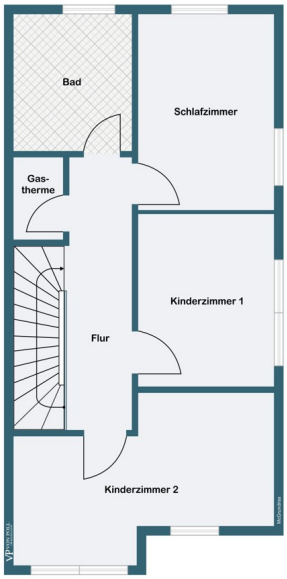
??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

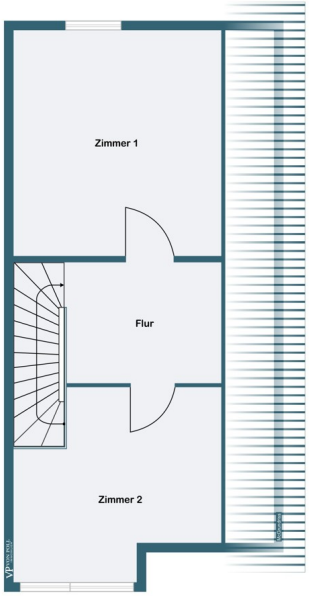
?? ???????





??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????



??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

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

Bitte haben Sie Verständnis dafür dass Besichtigungen erst wieder ab dem 11.03.2024 (KW 11) möglich sind. Ihre Terminwünsche nehmen wir gern per Mail entgegen. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1994, vereint zeitgemäßen Komfort und durchdachte Raumgestaltung. Mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 870 Quadratmetern, von denen Sie einen ideellen Anteil von 360 m² Ihr Eigen nennen können, bietet dieses Häuschen zahlreiche Möglichkeiten zur Entfaltung. Im Erdgeschoss dieser Doppelhaushälfte aus 1994 erwartet Sie ein ein Gäste-WC mit Dusche im Eingangsbereich sowie ein kleines und feines Wohnzimmer. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt in die Küche welche genug Platz für einen zusätzlichen Essbereich bietet. Ein weitere Raum mit Zugang zum Gartenbereich schließt sich der Küche an und ist individuell nutzbar. Das Obergeschoss präsentiert sich mit drei großzügigen Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer – hier findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort. Das zeitlose Badezimmer ist mit einer einer Badewanne ausgestattet, Hier finden Sie Ruhe und Entspannung nach einem langen Tag. Ein keiner Abstellraum in der auch die Heizung untergebracht ist rundet das Obergeschoss ab. Das ausgebaute Dachgeschoss dieser Haushälfte bietet zwei Räume die äußerst vielseitig nutzbar sind. Sie entscheiden ob Sie es als Kinderzimmer, Schlafzimmer oder Home Office nutzen. Auch die Nutzung als ein große Raum wäre mit ein wenig handwerklichem Geschick möglich. Zu dieser Doppelhaushälfte gehört ein praktischer Stellplatz in einem Carport, der Ihren PKW vor den Elementen schützt und gleichzeitig bequemen Zugang zum Haus bietet. Dieser überdachte Parkplatz ist nicht nur eine praktische Annehmlichkeit, sondern auch ein Schutz vor den Launen des Wetters. Für einen zweiten PKW stehen Ihnen die Nebenstraßen zur Verfügung, wo immer ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Sie und Ihre Besucher müssen sich keine Sorgen um das Finden eines geeigneten Parkplatzes machen – es ist stets ausreichend Platz vorhanden.

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

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

- 360 m² ideeller Grundstücksanteil (870 m² Gesamtgröße)
- 122 m² Wohnfläche
- 6 Zimmer (2 EG + 3 OG + 2 halbe Zimmer im Dachgeschoss)
- Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Gäste-WC + Dusche im Erdgeschoss
- Hauswirtschaftsraum
- Carportstellplatz

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

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

Finkenwerder ist eine ehemalige Elbinsel und heute ein Stadtteil im Bezirk Hamburg-Mitte der Freien und Hansestadt Hamburg mit knapp 12.000 Einwohnern. Finkenwerder liegt am Südufer der Unterelbe. Die Gemeinden südwestlich, jenseits des Mühlenberger Lochs, gehören zum Alten Land. Einen beträchtlichen Teil der Halbinsel nimmt das Werksgelände von Airbus mit dem Flugplatz Hamburg-Finkenwerder ein, hier ist auch der Unternehmenssitz von Airbus Operations GmbH. Im Osten grenzt Finkenwerder an den kleinen Stadtteil Waltershof. Der Südwesten grenzt an das Alte Land und die niedersächsische Gemeinde Jork, der Süden des Stadtteils an den Bezirk Harburg mit den Stadtteilen Altenwerder, Cranz, Francop und Neuenfelde. Die Nordgrenze schließt an den Bezirk Altona mit den Stadtteilen Blankenese, Nienstedten und Othmarschen an. Im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist der Stadtteil durch Schiffslinien der HADAG (Linie 62 zu den St. Pauli Landungsbrücken und Linie 64 nach Teufelsbrück) und durch Buslinien der HHA (150 durch den neuen Elbtunnel zum Bahnhof Altona und nach Cranz, 251 nach Neugraben) und KVG (146 zum Bahnhof Harburg und nach Sinstorf) in das Netz des Hamburger Verkehrsverbundes eingebunden. Zu den Schichtwechselzeiten der Airbus-Werke verkehren etliche Busse in nahezu alle Richtungen südlich der Elbe. Die Hamburger Innenstadt ist in ca. 25 Autominuten erreichbar. Der Stadtteil überzeugt durch eine ausgeprägte Infrastruktur. Diverse Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen sind binnen weniger Minuten zu erreichen.

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 136.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist E.
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.

??????? ????????: 23135022 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

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

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

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34 ???????? - Harburg
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com