

Hamburg - Harburg

# Viel Platz für Ihre Wohnträume – Doppelhaushälfte mit Nebengebäude und großem Entwicklungspotenzial

VP azonosító: 26135018H

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 137,94 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 482 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg**

## Áttekintés

|                 |                           |
|-----------------|---------------------------|
| VP azonosító    | 26135018H                 |
| Hasznos lakótér | ca. 137,94 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 6                         |
| Hálósobák       | 4                         |
| Fürdoszobák     | 2                         |
| Építés éve      | 1976                      |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 399.000 EUR                                                                        |
| Ház                      | Ikerház fele                                                                       |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2021                                                                               |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                            |
| Hasznos terület          | ca. 39 m <sup>2</sup>                                                              |
| Felszereltség            | Beépített konyha                                                                   |

**VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Nehéz földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 03.12.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 302.70 kWh/m²a          |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | H                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1961                    |



**VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg**

## **Az ingatlan**





**VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg**

## **Az ingatlan**





**VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg**

## **Az ingatlan**





**VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg**

## **Az ingatlan**





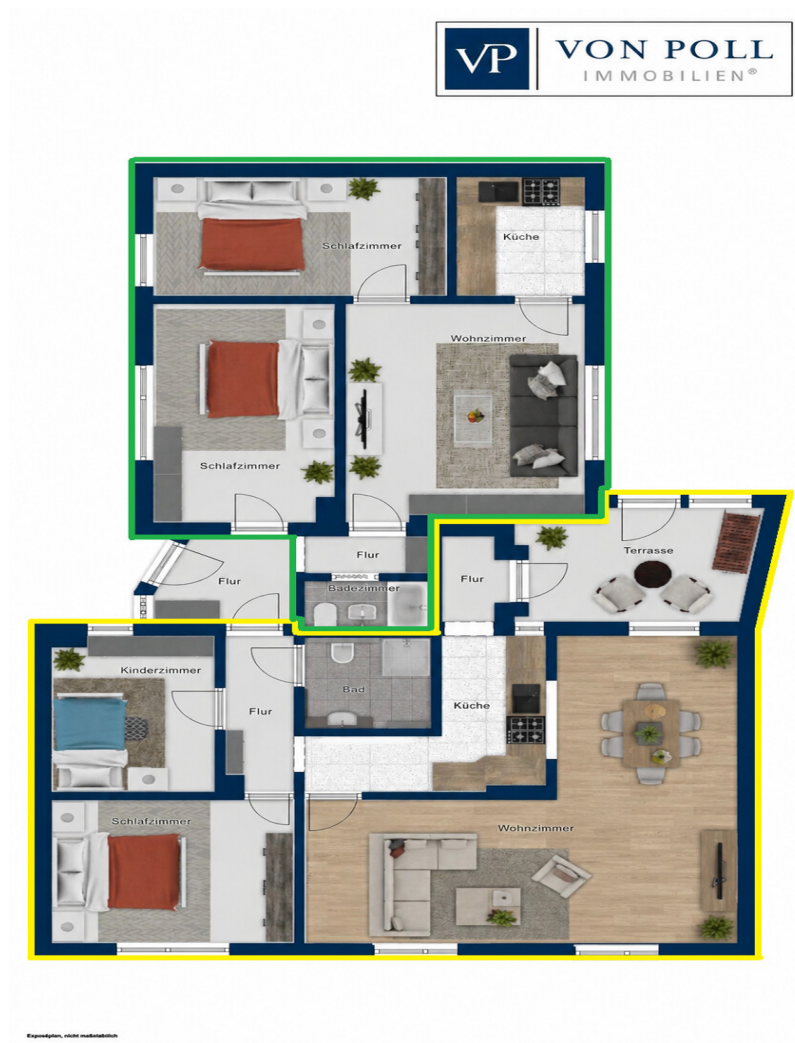
**VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg

## Alaprajzok







Képszerkesztés, véletlenszerűen

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg**

## Az elso benyomás

Dieses charmante Immobilienangebot bietet ideale Voraussetzungen für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause mit viel Platz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten erfüllen möchten. Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1961 errichtet und 1972 durch einen Anbau erweitert. Dadurch entstand ein großzügiges Wohnkonzept mit einer gesamten Wohnfläche von rund 138 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei miteinander kombinierbare Wohnbereiche.

Die ursprüngliche Wohneinheit umfasst ca. 83,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit drei Zimmern, während der Anbau weitere 54,48 m<sup>2</sup> und ebenfalls drei Zimmer bietet. So eröffnet sich ein außergewöhnlich flexibles Raumangebot – ideal für Familien mit größerem Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 482 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet neben den Wohnflächen ein separates massives Nebengebäude mit rund 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche, das in den 1990er Jahren errichtet wurde. Ob als Hobbyraum, Werkstatt, Fitnessbereich oder zusätzlicher Stauraum – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die ideale Grundlage, Ihre persönlichen Wohnvorstellungen zu verwirklichen. Gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren eigenen Wünschen und schaffen Sie sich ein individuelles Wohnambiente mit viel Charakter.

Ein besonderes Highlight ist das vorhandene Entwicklungspotenzial. Nach aktuellem Kenntnisstand besteht die Möglichkeit, das Gebäude durch einen Dachgeschossausbau beziehungsweise eine Aufstockung zu erweitern und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Damit bietet die Immobilie auch langfristig attraktive Perspektiven für wachsende Platzansprüche.

Besonders angenehm ist das überwiegend ebenerdige Wohnen, das sowohl Familien mit Kindern als auch älteren Bewohnern einen hohen Wohnkomfort bietet. Die beiden Wohnbereiche ermöglichen dabei ein Höchstmaß an Flexibilität – beispielsweise für erwachsene Kinder, pflegebedürftige Angehörige oder ein separates Homeoffice.

Abgerundet wird das Angebot durch das großzügige Grundstück mit Platz für zwei PKW-Stellplätze sowie ausreichend Freifläche für Gartenliebhaber, gemütliche Grillabende oder einen sicheren Spielbereich für Kinder.



**Diese Immobilie bietet die seltene Gelegenheit, ein Zuhause mit viel Platz, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und großem Gestaltungspotenzial zu erwerben. Mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen entsteht hier ein Wohnhaus, das sich optimal an Ihre persönlichen Lebensbedürfnisse anpassen lässt.**

**VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg**

## Részletes felszereltség

- 482 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück
- 2 Wohneinheiten (geteilt nach WEG)
- Wohneinheit 1: Baujahr 1961, ca. 83,46 m<sup>2</sup> + ca. 11 m<sup>2</sup> Kellerraum
- Wohneinheit 2: Baujahr 1972 ca. 54,48 m<sup>2</sup> + Sondernutzungsrecht am Nebengebäude (Baujahr 1993 Nutzfläche ca. 28 m<sup>2</sup>)
- Das Nebengebäude im hinteren Gartenbereich erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie erheblich. Mit ca. 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche, eigenem Zugang sowie vorhandener Ausstattung (Wohn-/Schlafbereich, Küchenzeile und Bad) eignet es sich ideal als Homeoffice, Studio, Gästebereich oder perspektivisch als zusätzliche Einnahmequelle
- Baujahr Heizungsanlage 2021
- Der Gesamtzustand ist als modernisierungsbedürftig einzustufen und eröffnet Käufern mit Gestaltungsanspruch attraktive Möglichkeiten zur individuellen Weiterentwicklung und Wertsteigerung.

**VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg**

## Minden a helyszínról

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 und somit ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und Ruhesuchende bietet.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung in Richtung Wilhelmsburg befindet sich nur etwa eine Gehminute entfernt. Darüber hinaus ist die S-Bahn-Station Harburg in rund acht Minuten fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle sowie direkte Anbindung an die Hamburger Innenstadt und weitere wichtige Knotenpunkte der Metropolregion Hamburg.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend. Das beliebte Phoenix-Center mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Dienstleistungsangeboten ist bequem in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Als zentraler Einkaufsstandort in Harburg verfügt das Phoenix-Center zudem über eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Ein weiterer bedeutender Standortvorteil ist die Nähe zur Technischen Universität Hamburg (TUHH). Dadurch eignet sich die Immobilie nicht nur für Eigennutzer, sondern bietet auch attraktive Perspektiven für Kapitalanleger. Insbesondere eine Vermietung an Studierende, beispielsweise in Form einer Wohngemeinschaft, stellt aufgrund der konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum in Universitätsnähe eine interessante Nutzungsmöglichkeit dar.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die Autobahnen A1 und A7 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie in Richtung Hannover, Bremen und an die Nord- und Ostseeküste.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der Nähe zur Technischen Universität Hamburg macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Pendler und Kapitalanleger besonders attraktiv.



**VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26135018H - 21079 Hamburg - Harburg**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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