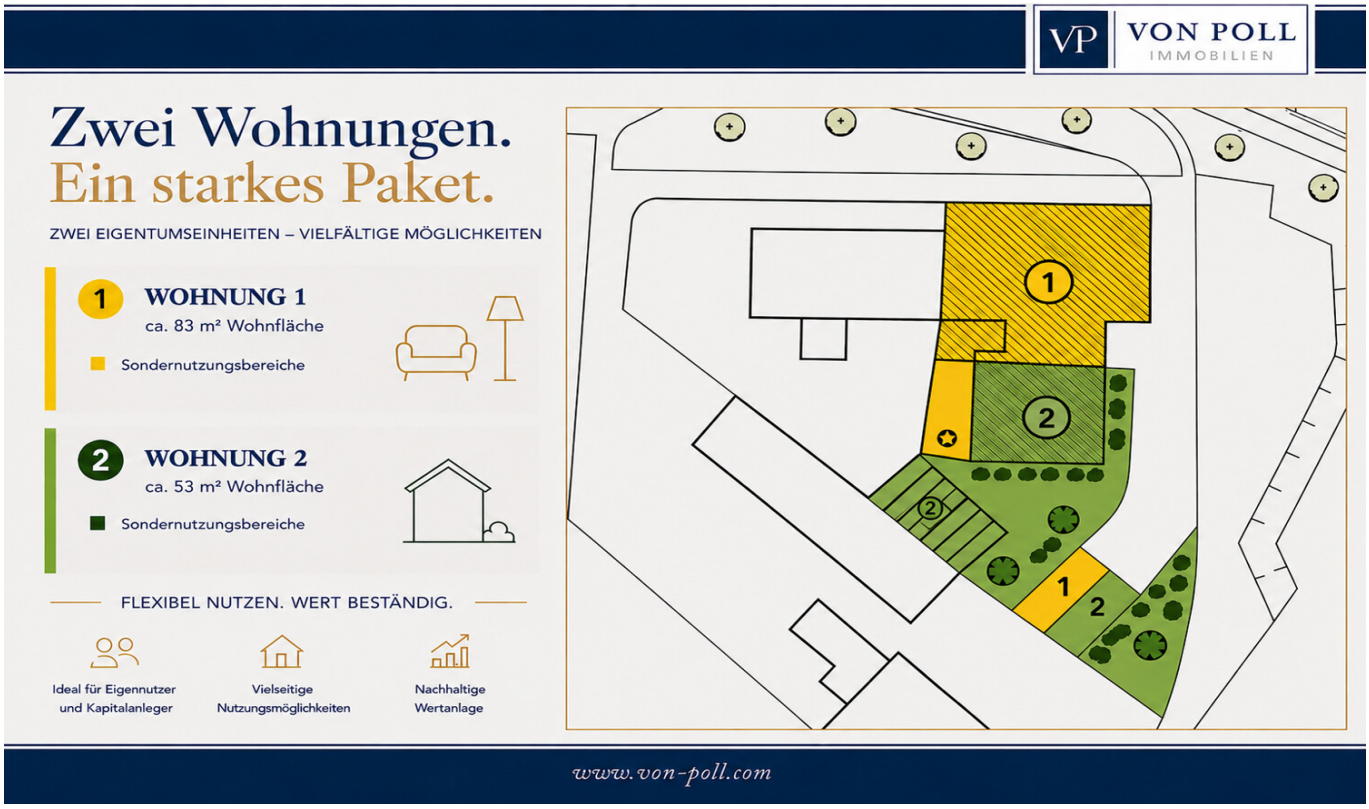
**Hamburg – Harburg**

# Zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten!

***VP azonosító: 26135018***




**VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 136 m$^2$ • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 482 m$^2$**

VP azonosító: 26135018 - 21079 Hamburg – Harburg


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26135018 - 21079 Hamburg – Harburg

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 26135018 |
| Hasznos lakótér | ca. 136 m² |
| Szobák | 6 |
| Hálószobák | 4 |
| Fürdoszobák | 2 |
| Építés éve | 1961 |
| Parkolási lehetoségek | 2 x Felszíni parkolóhely |

| | |
|---|---|
| Vételár | 450.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 27 m² |
| Felszereltség | Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 26135018 - 21079 Hamburg – Harburg

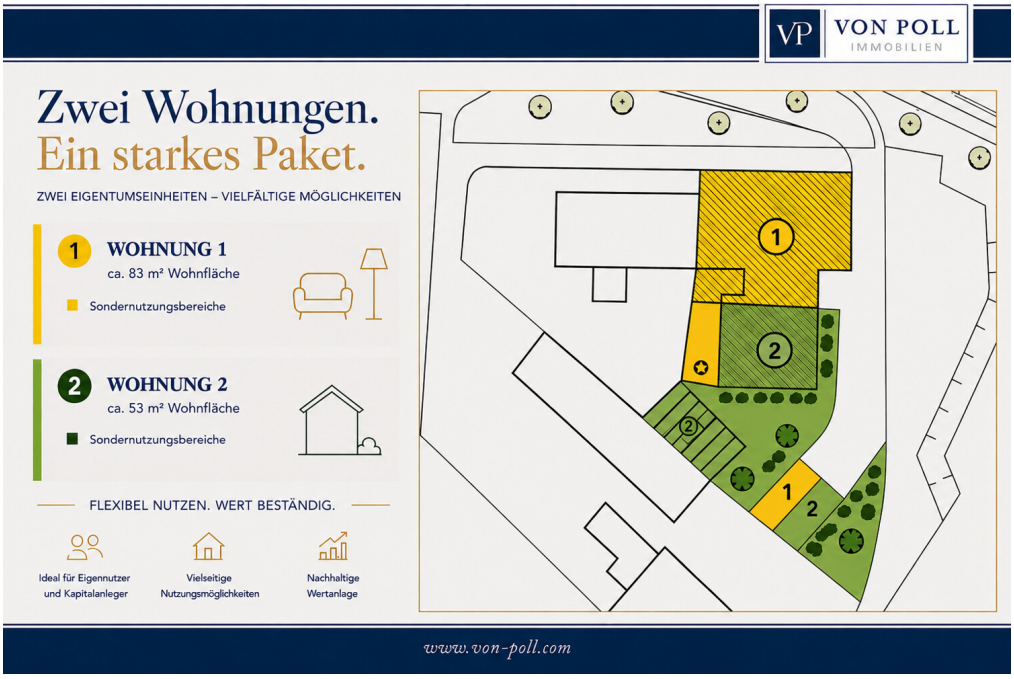
# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 03.12.2035 |
| Energiaforrás | Gáz |

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

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

# Az ingatlan



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

# Az ingatlan

3-Zimmer-Wohnung,

## Erdgeschoss

- ca. 83,46 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Wohnung rechts
- Stellplatz

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

# Az ingatlan

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

# Az ingatlan

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

# Az ingatlan

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

# Az ingatlan

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

# Az ingatlan

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

# Az ingatlan

3-Zimmer-Wohnung,

## Erdgeschoss

- ca. 54,48 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Wohnung links
- Stellplatz
- Sondernutzungsrecht an einem massiven Nebengebäude (ca. 28 m² Nutzfläche)

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

# Az ingatlan

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

# Az ingatlan

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

# Az ingatlan

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

# Az ingatlan

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

# Az ingatlan

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

# Alaprajzok

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

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

# Az elso benyomás

**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 90ger 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.**

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

# Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 26135018 - 21079 Hamburg – Harburg

# Minden a helyszínrol

**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.**

**VP azonosító: 26135018 - 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 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.**

VP azonosító: 26135018 - 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**

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

**www.von-poll.com**