

Hamburg - Iserbrook

## Modernisierungsstufe 2: Effizienzhaus 85 mit Grundinstallationen ohne Innenausbau

Codice oggetto: 26132020b



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

PREZZO D'ACQUISTO: 510.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 197 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26132020b - 22589 Hamburg - Iserbrook**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26132020b - 22589 Hamburg - Iserbrook**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26132020b
Superficie netta	ca. 68 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	510.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2026
Stato dell'immobile	Rustico
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 49 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza

**Codice oggetto: 26132020b - 22589 Hamburg - Iserbrook**

## **Dati energetici**

<b>Riscaldamento</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>25.01.2036</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>30.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>A</b>
		<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1955</b>

**Codice oggetto: 26132020b - 22589 Hamburg - Iserbrook**

## La proprietà



Codice oggetto: 26132020b - 22589 Hamburg - Iserbrook

## La proprietà



Codice oggetto: 26132020b - 22589 Hamburg - Iserbrook

## La proprietà



Codice oggetto: 26132020b - 22589 Hamburg - Iserbrook

## La proprietà



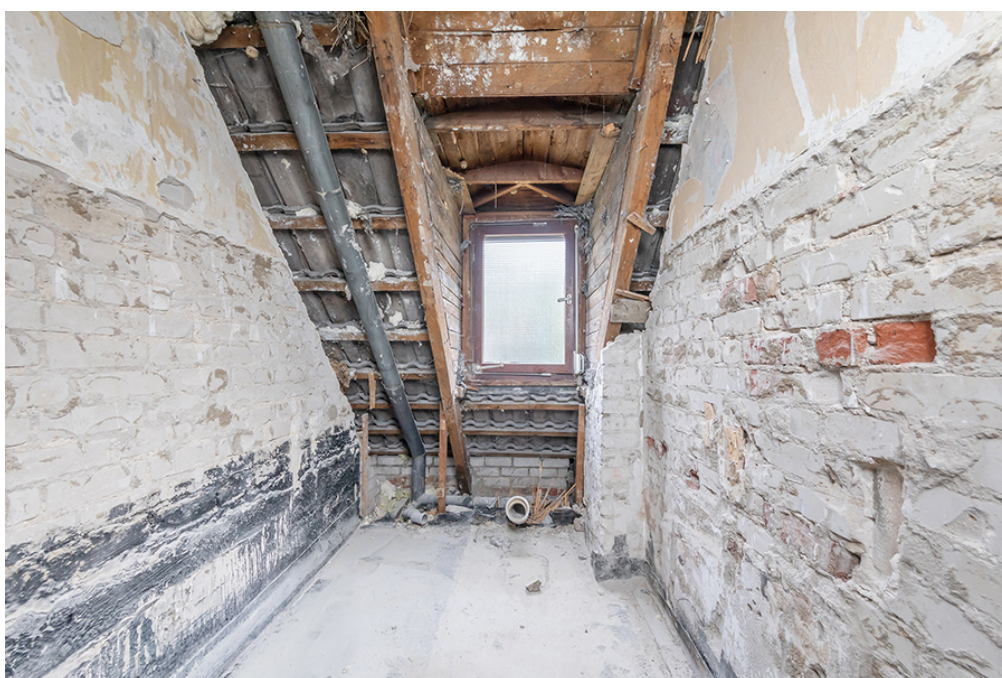
Codice oggetto: 26132020b - 22589 Hamburg - Iserbrook

## La proprietà



Codice oggetto: 26132020b - 22589 Hamburg - Iserbrook

## La proprietà



Codice oggetto: 26132020b - 22589 Hamburg - Iserbrook

## La proprietà



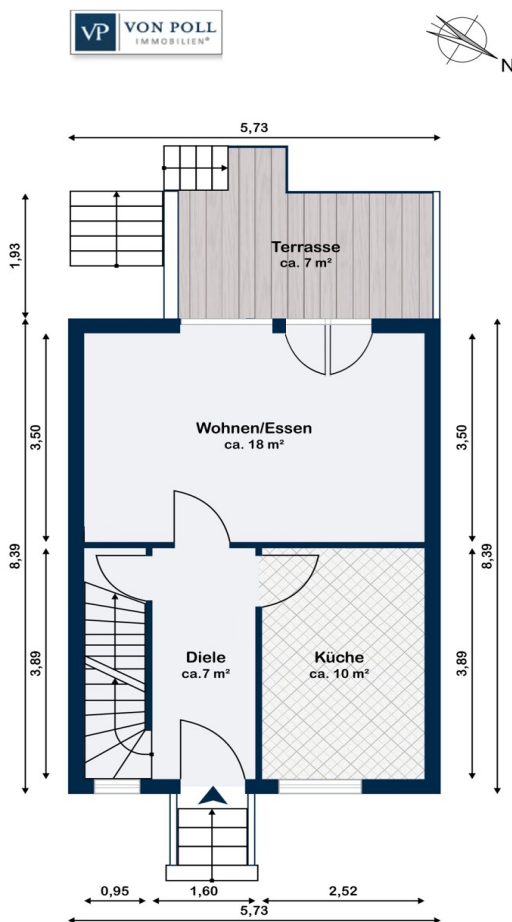
Codice oggetto: 26132020b - 22589 Hamburg - Iserbrook

## La proprietà

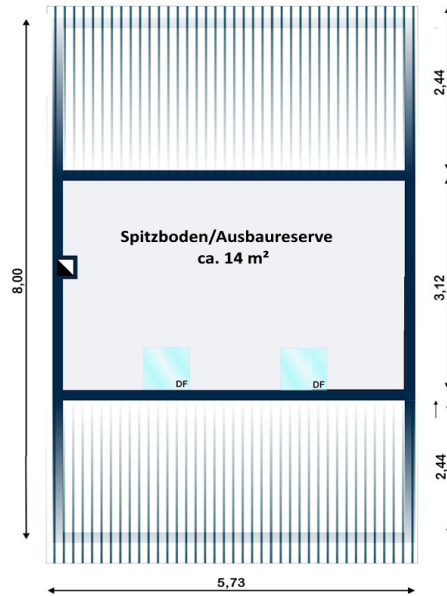


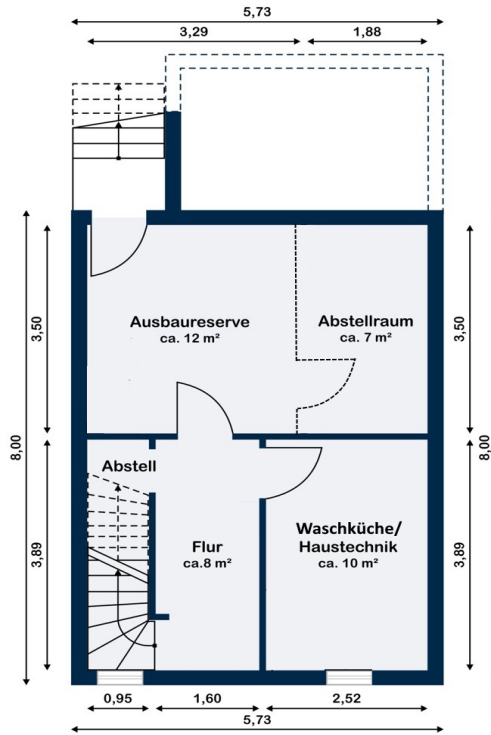
Codice oggetto: 26132020b - 22589 Hamburg - Iserbrook

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26132020b - 22589 Hamburg - Iserbrook**

## Una prima impressione

Dieses vollständig entkernte Reihenmittelhaus mit zwei Gärten im schönsten Teil von Iserbrook kann in drei Modernisierungsstufen angeboten werden. Hier präsentieren wir das Haus mit der Modernisierungsstufe 2:

Diese Modernisierung umfasst eine energetisch modernisierte Gebäudehülle inkl. energetischer Dachsanierung, neuer Fenster und zwei großer Gauben zur Straße und zum Garten hin. Die Energieeffizienzklasse ist dann voraussichtlich eine "A". Zusätzliche Maßnahmen sind die Grundinstallation der Elektrik, Sanitär und Heizung sowie die Installation einer Wärmepumpe.

Dazu wird die Wohnfläche von 61 m<sup>2</sup> auf 68 m<sup>2</sup> erweitert und im Spitzboden eine Ausbaureserve etabliert. Ein Pkw-Stellplatz kann auf dem Grundstück realisiert werden.

Einige Fotos in diesem Exposé sind mit KI bearbeitet um Ihre Fantasie etwas anzuregen, wie es fertig aussehen kann. Aktuell befindet sich diese Immobilie noch im Rohbau.

Nach Auflassungsvormerkung wird eine Anzahlung von € 75.000,00 erhoben. Restzahlung nach Fertigstellung der Stufe 2. Kaufpreis gesamt: € 510.000,00

Sie sind auch an den Modernisierungsstufen 1 und 3 interessiert? Dann hier eine Vorschau, die jeweiligen Exposés schicken wir Ihnen gern auf Anfrage zu:

**Modernisierungsstufe 1: Rohbau mit energetisch modernisierter Gebäudehülle inkl. energetischer Dachsanierung, neuer Fenster und zwei großer Gauben zur Straße und zum Garten hin.**

Nach Auflassungsvormerkung wird eine Anzahlung von € 50.000,00 erhoben. Restzahlung nach Fertigstellung der Stufe 1. Kaufpreis gesamt: € 460.000,00

**Modernisierungsstufe 3: Vollausgebautes Effizienzhaus, zusätzliche Maßnahmen zu Stufen 1 und 2 sind die Endmontage der Haustechnik (Sanitär/Elektrik), der Wärmepumpe sowie der komplette Innenausbau. Hier kann beim Grundriss noch mitgewirkt werden. Eine Küche ist nicht im Preis inbegriffen.**

Nach Auflassungsvormerkung wird eine Anzahlung von € 100.000,00 erhoben. Restzahlung nach Fertigstellung der Stufe 3. Kaufpreis gesamt: € 560.000,00

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann freuen wir uns auf Ihren Besichtigungswunsch!

**Codice oggetto: 26132020b - 22589 Hamburg - Iserbrook**

## **Tutto sulla posizione**

**Der Stadtteil Iserbrook zählt zu den beliebten 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, wie zum Beispiel den Klövensteen, welcher zu ausgedehnten Spaziergängen und Ponyreiten für Kinder einlädt.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in der Umgebung und das Elbe-Einkaufszentrum mit seinen zahlreichen Geschäften ist ebenfalls in Kürze zu erreichen.**

**Kindergärten mit bestem Renommee wie auch exzellente Schulen jeglicher Form in unmittelbarer Nähe.**

**Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. Der nahegelegene S-Bahnhof „Iserbrook“, welcher eine direkte Anbindung an den Hamburger Flughafen und die Hamburger Innenstadt bietet, ist zu fuß erreichbar. Zudem befinden sich mehrere Metrobuslinien in der Nähe. Der Bus gelangt in einer knappen Viertelstunde zum Bahnhof Blankenese. Mit dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in ca. 25 Minuten. Zudem ist die Auffahrt zur A7 in Kürze erreicht.**

**Codice oggetto: 26132020b - 22589 Hamburg - Iserbrook**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26132020b - 22589 Hamburg - Iserbrook**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Sandra Lundt**

---

**Blankeneser Bahnhofstraße 50, 22587 Hamburg**

**Tel.: +49 40 - 41 35 86 59 0**

**E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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