

Hamburg - Iserbrook

# Modernisierungsstufe 1: Rohbau mit energetisch modernisierter Gebäudehülle

Número da propriedade: 26132020a



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

PREÇO DE COMPRA: 460.000 EUR • ÁREA: ca. 68 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 197 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

## Numa vista geral

Número da propriedade	26132020a
Área	ca. 68 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1955
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	460.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2026
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 49 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço

Número da propriedade: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	241.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.06.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1955

Número da propriedade: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

## O imóvel



Número da propriedade: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

## O imóvel



Número da propriedade: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

## O imóvel



Número da propriedade: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

## O imóvel



Número da propriedade: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

## O imóvel



Número da propriedade: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

## O imóvel



Número da propriedade: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

## O imóvel



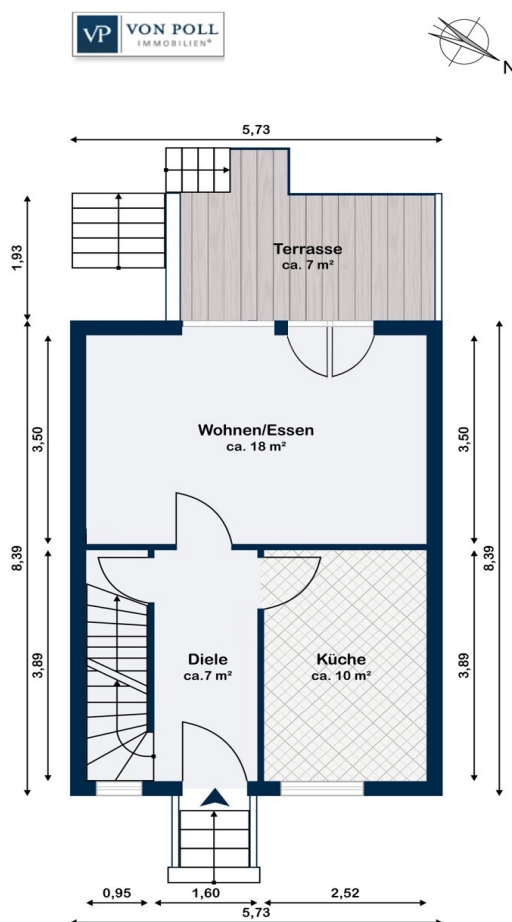
Número da propriedade: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

## O imóvel

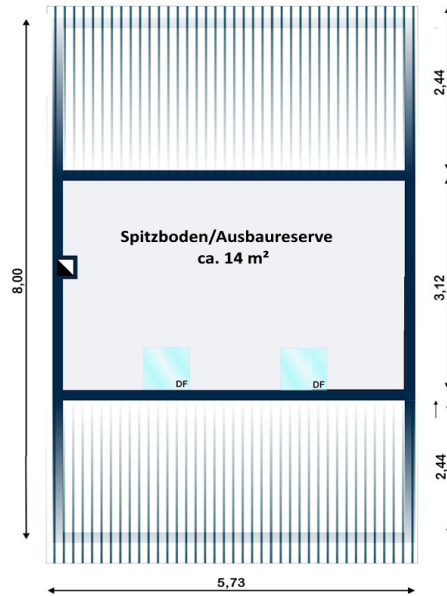


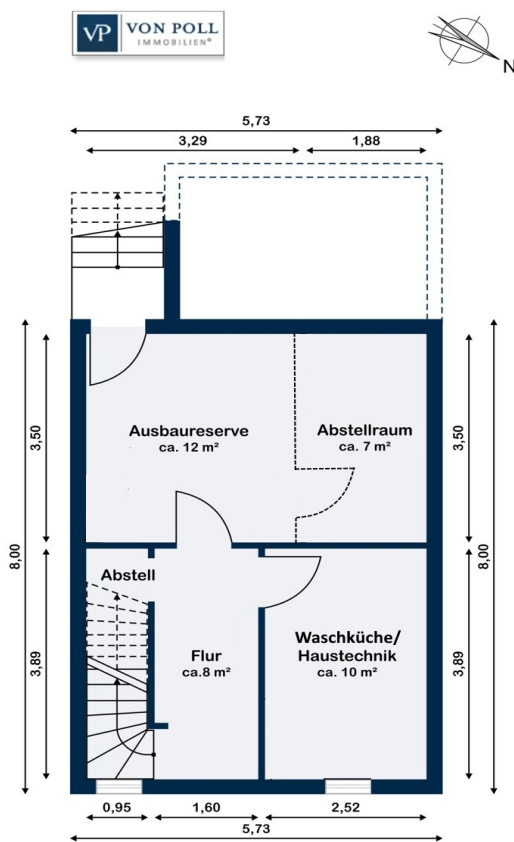
Número da propriedade: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook**

## Uma primeira impressão

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 1:

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 "C" oder "D". 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 € 50.000,00 erhoben. Restzahlung nach Fertigstellung der Stufe 1. Kaufpreis gesamt: € 460.000,00

Sie sind auch an den Modernisierungsstufen 2 und 3 interessiert? Dann hier eine Vorschau, die jeweiligen Exposés schicken wir Ihnen gern auf Anfrage zu:

### Modernisierungsstufe 2: Effizienzhaus 85

Zusätzliche Maßnahmen sind die Grundinstallation der Elektrik, Sanitär und Heizung sowie die Installation einer Wärmepumpe. Die Energieeffizienzklasse ist dann voraussichtlich eine "A".

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

### Modernisierungsstufe 3: Vollausgebautes Effizienzhaus

Zusätzliche Maßnahmen sind die Endmontage der Haustechnik (Sanitär/Elektrik), der Wärmepumpe sowie der komplette Innenausbau. Die Energieeffizienzklasse ist dann voraussichtlich eine "A". 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!

**Número da propriedade: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26132020a - 22589 Hamburg - Iserbrook**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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