

Hamburg – Iserbrook

# Charmanter Altbau auf großem Westgrundstück – Sanierung oder Neubau möglich

Objektnummer: 25132021



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 909 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Auf einen Blick

|              |            |           |                                                                           |
|--------------|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25132021   | Kaufpreis | 595.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 177 m² | Haustyp   | Einfamilienhaus                                                           |
| Zimmer       | 4          | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Baujahr      | 1925       |           |                                                                           |

Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 485.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1925           |

Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Die Immobilie



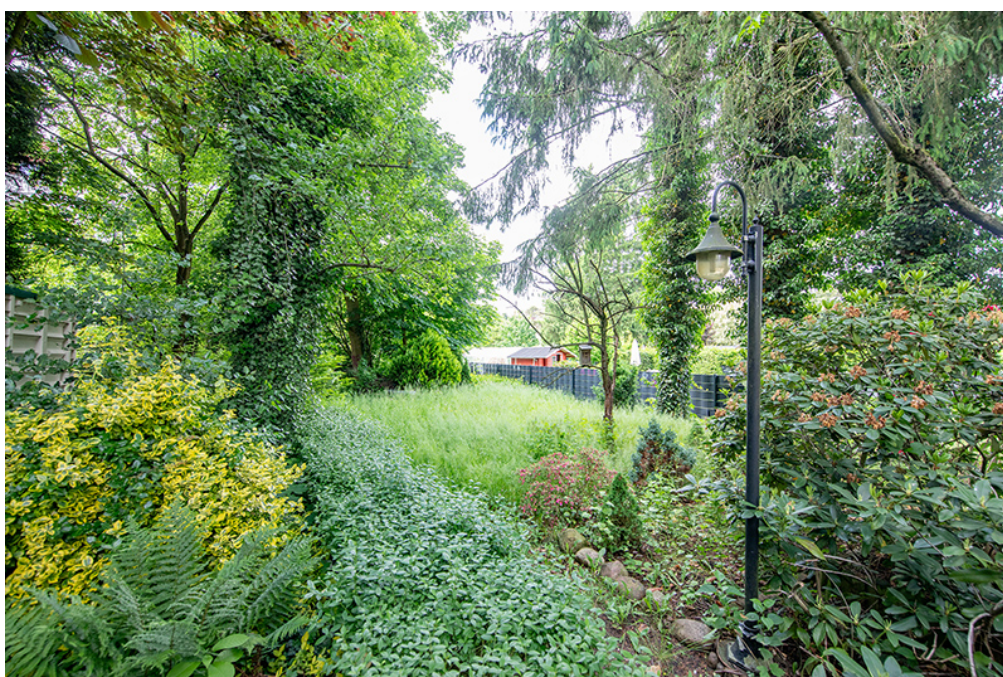
Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Die Immobilie



Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Die Immobilie



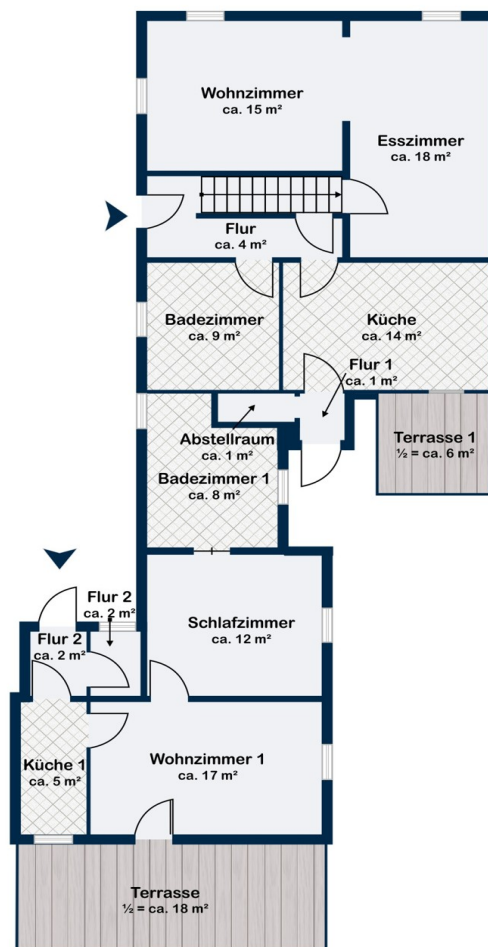
Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

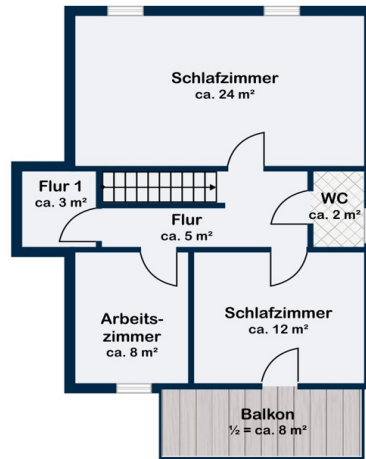
## Die Immobilie

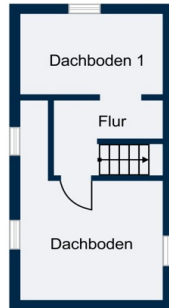


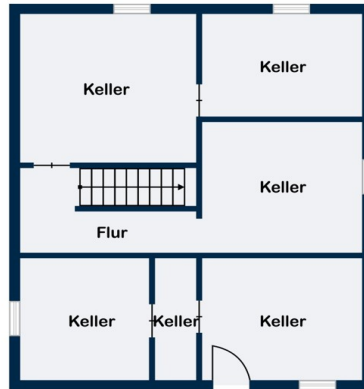
Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Ein erster Eindruck

Dieser Altbau präsentiert sich im Stil der 1920er Jahre mit einem charakteristischen Rotklinker-Mauerwerk und einem architektonisch charmant abgerundeten Walm-Mansarde-Dach.

Das Haupthaus verfügt über 3,5 Zimmer und verteilt sich auf ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im angrenzenden Anbau aus 1951 befinden sich 2 ineinander übergehende Zimmer zuzüglich Küche und Bad und Gäste-WC mit ca. 55 m<sup>2</sup>. Die Heizung erfolgt über zwei effiziente Gas-Zentralheizungen aus 2001.

Der Allgemeinzustand der Immobilie entspricht überwiegend den 80er Jahren und bedarf einer energetischen Modernisierung. Um die Umsetzungskosten einzuschätzen, stellen wir Ihnen gern vorab einen virtuellen Rundgang zur Verfügung.

Das Grundstück ist mit ca. 15 m Breite und ca. 60 m Tiefe äußerst großzügig geschnitten und überzeugt durch seine traumhafte Ausrichtung nach Westen – ideal für sonnige Nachmittage und Abende im Garten.

Bebauungsmöglichkeiten:

Für das Grundstück gilt das Planrecht „BS Iserbrook-Sülldorf (4. Änderung)“ vom 13.09.1960 sowie „BS Iserbrook-Sülldorf“ vom 14.01.1955. Laut Bebauungsplan ist eine Bebauung entsprechend W2o möglich:

- Wohngebiet
- Zwei Vollgeschosse
- Offene Bauweise

Damit ist auch ein Neubauprojekt realistisch und attraktiv – sei es ein modernes Einfamilienhaus oder eine Doppelhauslösung. Für weitere Informationen kontaktieren Sie uns gern telefonisch.

BITTE SEHEN SIE VON SPONTANEN, UNABGESTIMMTEN  
GRUNDSTÜCKSBESICHTIGUNGEN AB, DA DIE IMMOBILIE NOCH BEWOHNT WIRD.

Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Ausstattung und Details

- Letzte Kernsanierung ca. 1980
- Dachdeckung aus ca. 1969
- Böden: Teppich, Fliesen, Linoleum
- Holzvertäfelung an den Decken
- Elektrik überwiegend aus den 80ern
- Gasheizung aus 2001
- Wasserleitungen überwiegend aus den 80ern
- Küche aus 2002
- Fenster aus den 80ern mit Rollläden
- Westbalkon
- Grundstücksausrichtung gen Westen

Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Alles zum Standort

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 Pony reiten 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.

Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 485.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 25132021 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Janina Stuwe & 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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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