

Hamburg – Wilhelmsburg

# Reserviert! Grünes Familiennest für handwerklich Begabte!

CODE DU BIEN: 25135006

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.010 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## En un coup d'œil

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| CODE DU BIEN           | 25135006             |
| Surface habitable      | ca. 115 m²           |
| Type de toiture        | à deux versants      |
| Pièces                 | 5                    |
| Salles de bains        | 1                    |
| Année de construction  | 1949                 |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 399.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine                                        |

CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 11.12.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 188.40 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1949                      |

CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

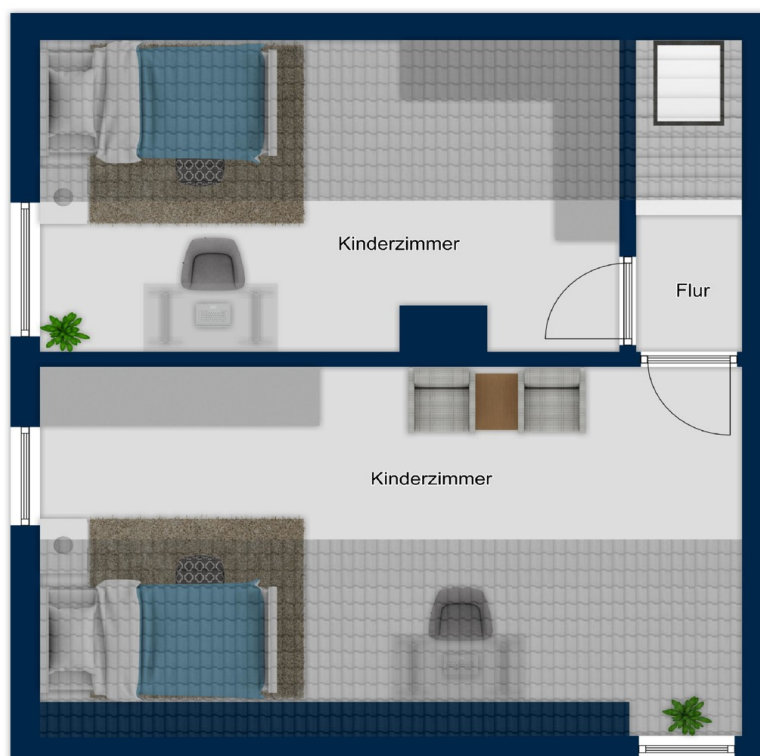
## La propriété



CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg**

## Une première impression

Bevor Sie weiter in die Details dieser Immobilie eintauchen, möchten wir Sie darauf hinweisen, dass es sich um eine sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte handelt. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer Planung und Kalkulation.

Der Zustand des Hauses erfordert ein gewisses Maß an Investitionsbereitschaft sowie entsprechende finanzielle Mittel. Dennoch bietet diese Immobilie ein enormes Potenzial für kreative Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1949 befindet sich auf einem großzügigen 1.010 m<sup>2</sup> großen Eigenlandgrundstück in Hamburg-Kirchdorf. Im Laufe der Jahre wurde das Haus durch verschiedene An- und Umbauten erweitert.

Im Erdgeschoss erwarten Sie diverse Räume, die auf Ihre individuelle Gestaltung warten. Dazu zählen ein Badezimmer, eine Küche sowie ein geräumiges Wohnzimmer, das den zentralen Mittelpunkt des Hauses bildet. Darüber hinaus stehen ein Ankleidezimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Hobbyraum zur Verfügung, der durch einen angrenzenden Hauswirtschaftsraum mit WC ergänzt wird. Besonders praktisch: Der Anbau ist separat begehbar, was die Immobilie ideal für eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder mit Einliegerwohnung macht – eine attraktive Option für alle, die zusätzlichen Wohnraum schaffen möchten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die ebenfalls renoviert und nach den Vorstellungen der neuen Eigentümer gestaltet werden können.

Das Grundstück liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend in Hamburg-Kirchdorf und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gartengestaltung oder eine mögliche Erweiterung des Gebäudes.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst vor Ort ein genaues Bild zu machen und die Potenziale dieser Immobilie zu entdecken. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## Détails des commodités

- Grundstück 1010 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 115 m<sup>2</sup>
- Baujahr Hauptgebäude ca. 1949
- Hauptgebäude Satteldach, Anbauten Flachdach
- Südseite des Satteldachs ideal für Solarthermie
- Einbauküche mit Abstellraum
- Badezimmer mit Oberlichtfenster
- Carport sowie Stellfläche für weitere Fahrzeuge
- Nebengebäude (Werkstatt und Gartengeräteraum)

CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## Tout sur l'emplacement

Die Doppelhaushälfte befindet sich unweit der Windmühle Johanna in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße.

Die Straße liegt auf der grünen Elbinsel im Stadtteil Kirchdorf und bietet eine perfekte Mischung aus naturnahem Wohnen und städtischer Anbindung. Die Umgebung ist von Deichen, weitläufigen Parks und der Elbe geprägt, die für eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sorgen. Ob Spaziergänge am Ufer, Radtouren entlang des Elbdeichs oder das Entspannen im Inseelpark – hier kommt jeder Naturfreund auf seine Kosten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl Bus als auch S-Bahn sind fußläufig in kurzer Zeit erreichbar, sodass Sie in nur 12 Minuten mit der S-Bahn in der Hamburger City sind. Dies macht den Wülfsenweg zu einem idealen Wohnort für Pendler, die die Ruhe der Elbinsel schätzen und gleichzeitig die Nähe zur Metropole genießen möchten.

Die Infrastruktur lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Ein Einkaufszentrum für alle Dinge des täglichen Bedarfs ist genauso in der Nähe wie Apotheken, Ärzte und mehrere Kindergärten. Für Familien bietet der Stadtteil zudem alle Schulformen. Die nahegelegene Schwimmhalle sorgt für sportliche Abwechslung, während in den zahlreichen Restaurants und Cafés kulinarische Genüsse auf Sie warten.

Dank der fußläufig gut erreichbaren Anbindungen und der hervorragenden Infrastruktur bietet die Lage alles, was für ein komfortables und abwechslungsreiches Leben notwendig ist. Zudem ist die Autobahn in nur fünf Minuten erreichbar, was die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz vereinfacht.

CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.12.2032.

Endenergiebedarf beträgt 188.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODE DU BIEN: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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