

Hamburg – Wilhelmsburg

Grünes Familiennest für handwerklich Begabte!

???????? ?????: 25135006

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??: 430.000 EUR • ??: ca. 115 m² • ??: 5 • ??: 1.010 m²

??????? ???????: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25135006	????? ???????	430.000 EUR
???????????	ca. 115 m²	???????????	Käuferprovision
?????? ???????	?????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	5		MwSt.) des
?????????	1		beurkundeten
????? ?????????????	1949	?????????	Kaufpreises
????? ?????????????	1 x ?????????? ???	?????????	????????
	?????????????	?????????????	
		????????	?????????, WC
			?????????????,
			?????????????????
			?????????

??????? ?????????: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	188.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	11.12.2032	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1949

??????? ???????: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ????????



??????? ???????: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ????????



???????? ??: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ???????



??????? ???????: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ???????



??????? ???????: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ???????



??????? ???????: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ????????



???????? ?????: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ???????



???????? ??: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ???????



???????? ??: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ???????



??????? ???????: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ????????



???????? ?????????: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ?????????



???????? ??: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ???????



???????? ??: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ???????



??????? ???????: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ????????



???????? ?????: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

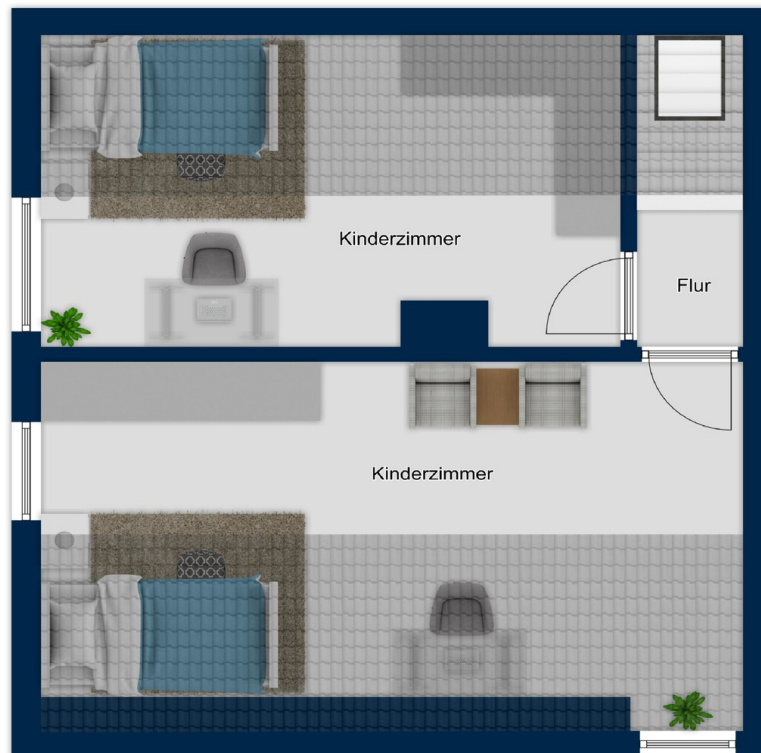
?? ???????



??????? ???????: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

??? ?????? ?????????

Herzlich willkommen zu Ihrem neuen Projekt! Bevor Sie weiter in die Details dieser Immobilie eintauchen, möchten wir Sie darauf hinweisen, dass es sich um eine sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte handelt. Wir empfehlen allen Interessenten dringend, nach dem Download dieses Exposés die 360-Grad-Besichtigung online durchzuführen. Diese virtuelle Tour ermöglicht es Ihnen, sich einen umfassenden Eindruck vom aktuellen Zustand des Hauses zu verschaffen und eine fundierte Entscheidung zu treffen. Bitte beachten Sie, dass die Immobilie renovierungsbedürftig ist. Der Zustand des Hauses erfordert daher ein gewisses Maß an Investitionsbereitschaft und finanziellen Mitteln. Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1949 bietet auf einem großzügigen 1010 m² großen Eigenlandgrundstück in Hamburg Kirchdorf ein enormes Potenzial für kreative Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre durch verschiedene An- und Umbauten erweitert. Im Erdgeschoss befinden sich diverse Räume, die auf Ihre individuelle Gestaltung warten. Hier finden sich ein Badezimmer, eine Küche sowie ein geräumiges Wohnzimmer, das den zentralen Mittelpunkt des Hauses bildet. Zusätzlich gibt es ein Ankleidezimmer, ein Schlafzimmer sowie einen Hobbyraum, der durch einen angrenzenden Hauswirtschaftsraum mit WC ergänzt wird. Besonders praktisch: Der Anbau ist separat begehbar, wodurch sich die Immobilie ideal auch als Mehrgenerationenhaus oder mit einer Einliegerwohnung nutzen lässt – eine attraktive Option für Interessenten, die zusätzlichen Wohnraum schaffen möchten. Das Obergeschoss beherbergt zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die ebenso renoviert und auf die persönlichen Wünsche der neuen Eigentümer abgestimmt werden können. Das Grundstück, das sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage in Hamburg Kirchdorf befindet, bietet genügend Platz für eine angenehme Gartengestaltung oder eine mögliche Erweiterung des Gebäudes. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich ein genaues Bild zu machen und die Potenziale dieser Immobilie zu erkennen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

??????? ???????: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

??????????????? ??? ????????

- Grundstück 1010 m²
- Wohnfläche ca. 115 m²
- Baujahr Hauptgebäude ca. 1949-1952
- 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)

??????? ???????: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

??? ??? ??? ???????????

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 Inselpark – 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.

??????? ???????: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2032.
Endenergiebedarf beträgt 188.40 kwh/(m²*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.

??????? ?????????: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0

E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com