

Hamburg – Jenfeld

# Gemütliches Zuhause mit Potenzial und Garten zum Wohlfühlen

Objektnummer: 25252001

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 135 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

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

Objektnummer: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	25252001	Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnfläche	ca. 79,1 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Pulldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 38 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1963		

Objektnummer: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme Dampf	Endenergiebedarf	260.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.01.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Die Immobilie



**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



Objektnummer: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

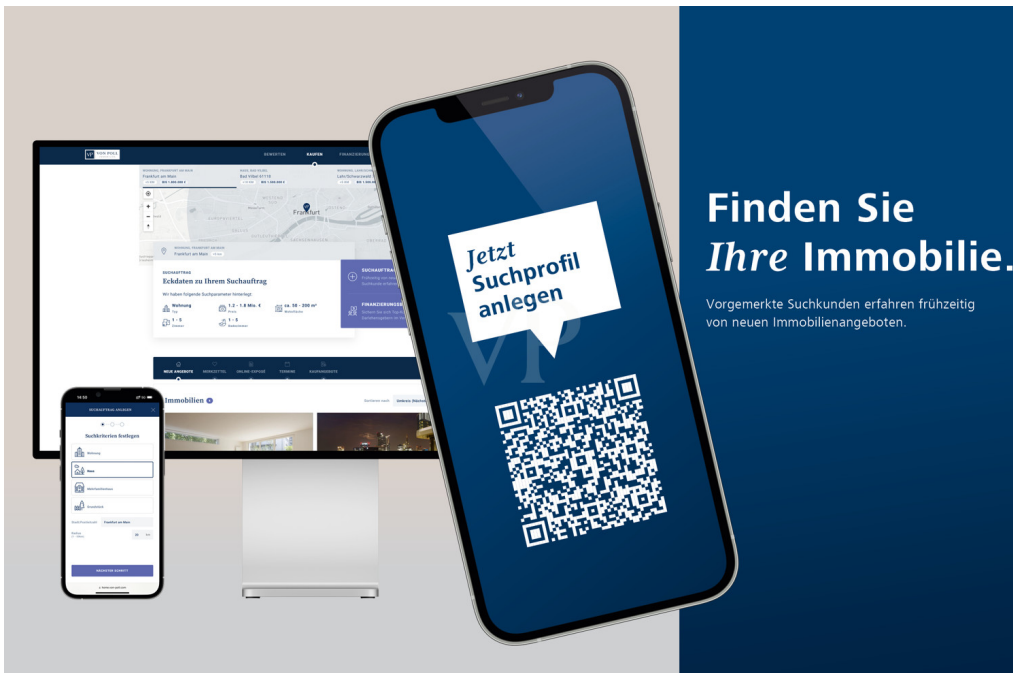
## Die Immobilie





Objektnummer: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Die Immobilie



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Objektnummer: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Die Immobilie

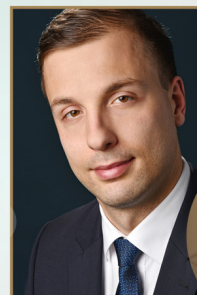


### WIR SIND FÜR SIE DA

#### WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Die Immobilie



Katharina Vogler-Reimers

Diplom-Kauffrau  
Selbstständige Immobilienberaterin

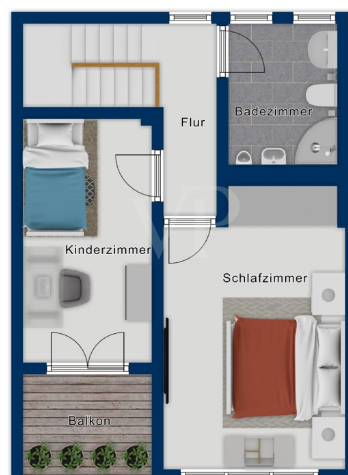
**T: 040 - 27 14 27 80**

[katharina.vogler-reimers@von-poll.com](mailto:katharina.vogler-reimers@von-poll.com)

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

Objektnummer: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## 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: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Haus aus dem Jahr 1963, das Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre individuellen Vorstellungen und Wünsche zu verwirklichen. Die Wohnfläche beträgt ca. 79 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer. Das Haus befindet sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 135 m<sup>2</sup>, das ausreichend Platz für kreative Gestaltungsideen bietet. Das Raumangebot besticht durch eine funktionale Aufteilung. Neben den Schlafzimmern bietet das Objekt ein Badezimmer sowie einen Wohnbereich. Ein besonderer Pluspunkt ist die überdachte Terrasse, die Ihnen die Möglichkeit bietet, sich im Freien aufzuhalten, unabhängig vom Wetter. Der Balkon erweitert den Wohnraum zusätzlich und lädt zum Verweilen im Freien ein, während Sie Ihren Blick in den eigenen Garten schweifen lassen können. Besonders hervorzuheben ist der Keller, der eine Deckenhöhe von ca. 2,25 m bietet. Mit seiner angenehmen Höhe kann dieser Bereich als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden, sei es als Stauraum oder als Gästezimmer. Die Nutzung des Kellers ist flexibel und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das Haus steht auf einer angenehm großen Gartengröße, die ausreichend Platz für Freizeit und Entspannung bietet. Hier können Gartenliebhaber ihre Ideen verwirklichen und den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen gestalten. Durch die zentrale Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs problemlos erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zu einem komfortablen Alltag bei. Obwohl das Haus sanierungsbedürftig ist, bietet es eine solide Grundlage, um ein gemütliches Zuhause zu gestalten. Die Struktur des Gebäudes ermöglicht es, mit ein wenig Kreativität und Engagement persönliches Flair hinzuzufügen und den Wohnwert erheblich zu steigern. Dieser Immobilientyp eignet sich ideal für handwerklich begabte Käufer, die ein Projekt suchen, um ihre eigenen Akzente zu setzen. Die Immobilie bietet viel Potenzial, um einen Ort der Geborgenheit zu schaffen, der genau auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von dieser vielversprechenden Immobilie zu machen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich dieses Haus genauer anzusehen und entdecken Sie die Möglichkeiten, die hier auf Sie warten.

Objektnummer: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Ausstattung und Details

- Deckenhöhe im Keller: ca. 2,25
- Balkon
- überdachte Terrasse



**Objektnummer: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Hamburg Jenfeld. Durch die Lages der Immobilie sind Sie nicht nur hervorragend an die A24 und die A1 sondern auch an den ÖPNV und die Regionalbahn angebunden. Diverse Buslinien bringen Sie in wenigen Minuten z.B. nach Wandsbek, Billstedt, Tonndorf und Rahlstedt. Dank der nahe gelegenen Einkaufszentren in Jenfeld und Billstedt sowie zahlreicher Geschäfte und Restaurants aber auch mehrerer Arztpraxen, Tankstellen, Bäckereien kann von einer guten Infrastruktur gesprochen werden. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Auch der Öjendorfer Park als bekanntes Naherholungsgebiet und das für einen Spaziergang einladende Wandsbeker Gehölz sind nicht weit entfernt. Zudem sind dank der Autobahnanbindung Lübeck und die Ostsee aber auch andere Fernziele schnell erreichbar.

**Objektnummer: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 260.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. 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 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.

Objektnummer: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Hamburg – Wandsbek  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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