

Hamburg – Harburg

# Reserviert! Kleine und feine ETW in zentraler Lage von Harburg

Objektnummer: 24135022



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

**KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 24135022 - 21073 Hamburg – Harburg

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

Objektnummer: 24135022 - 21073 Hamburg – Harburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24135022	Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1937	Modernisierung / Sanierung	2022
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24135022 - 21073 Hamburg – Harburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	138.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.04.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 24135022 - 21073 Hamburg – Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135022 - 21073 Hamburg – Harburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24135022 - 21073 Hamburg – Harburg

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

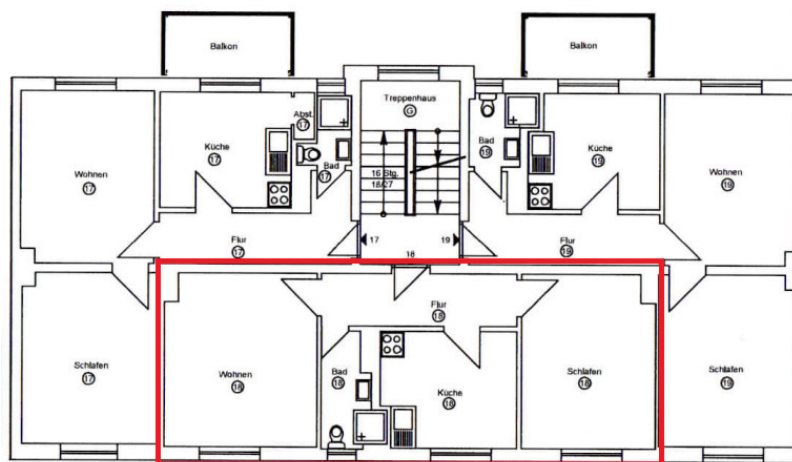
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Objektnummer: 24135022 - 21073 Hamburg – Harburg

## 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: 24135022 - 21073 Hamburg – Harburg

## Ein erster Eindruck

In einem 1937 erbauten Mehrfamilienhaus befindet sich diese gepflegte, 2022 renovierte und solide vermietete Wohnung. Die Wohnung bietet auf ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Zimmer, eine Küche und ein Duschbad. Des Weiteren verfügt diese Wohnung über einen eigenen kleinen Kellerraum. Seit dem 15.07.2022 ist die Wohnung für monatlich 576,00 € + 140,00 € Nebenkosten/Betriebskosten vermietet. Das monatliche Hausgeld beträgt 187,00 €. Im Jahr 2025 könnte die Miete erhöht werden. Die derzeitige Mieterin ist grundsätzlich gesprächsbereit, was die Miete oder einen Auszug betrifft. Sie hätte gerne eine 3-Zimmer-Wohnung für sich und ihre beiden Töchter. Aus Diskretionsgründen zeigen wir im Internet keine Innenaufnahmen. Innenaufnahmen erhalten Sie mit dem Exposé. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne im Büro zur Verfügung: 040 - 460026890. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 24135022 - 21073 Hamburg – Harburg

## Ausstattung und Details

- Ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- WG geeignet
- Renoviert in 2022
- Gesamtgebäude in gutem Zustand
- Fassadendämmung in 2023 erfolgt
- Vermietet für 576,00 Euro kalt + 140,00 BK/HK
- 2 Zimmer
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Kleiner persönlicher Kellerraum
- Gemeinschaftshof

**Objektnummer: 24135022 - 21073 Hamburg – Harburg**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich sehr zentral gelegen im Stadtteil Harburg. Die Technische Universität ist fußläufig in 5 Minuten erreichbar. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Fußgängerzone, Phoenix-Einkaufszentrum, Schulen, Kinderärzten etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Ebenfalls fußläufig erreichen Sie das Naherholungsgebiet Außenmühlenteich und das Midsommerland. Harburg hat eine strategisch gute Verkehrsanbindung an die großen Autobahnen A1 und A7. Die Hamburger Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Der Harburger Fernbahnhof ist Haltestation für alle wichtigen IC- und ICE-Verbindungen, sowie der S-Bahn. Harburg bietet mit vielen Fachmärkten, dem Phoenix-Center, Ärzten, Kitas, allen Schulformen und einem reichhaltigen Kultur- und Sportangebot eine sehr gute Infrastruktur.

**Objektnummer: 24135022 - 21073 Hamburg – Harburg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2028. Endenergiebedarf beträgt 138.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24135022 - 21073 Hamburg – Harburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 Hamburg – Harburg

E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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