

Hamburg – Iserbrook

# Großzügiges Grundstück in Iserbrook – Ihr perfekter Ort zum Wohnen!

Property ID: 24132026



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

**PURCHASE PRICE: 598.000 EUR • LAND AREA: 993 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24132026 - 22589 Hamburg – Iserbrook

- At a glance
- The property
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24132026 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## At a glance

Property ID	24132026	Purchase Price	598.000 EUR
Year of construction	1936	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Condition of property	Needs renovation

Property ID: 24132026 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## The property





Property ID: 24132026 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## The property





Property ID: 24132026 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## The property





Property ID: 24132026 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## The property



Property ID: 24132026 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## A first impression

In idyllischer Lage von Iserbrook können Sie sich Ihren Traum vom energieeffizienten Einfamilienhaus erfüllen. Dieses ca. 993 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet eine perfekte Größe für einen Neubau! Das Grundstück bietet vielseitige Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnräume. Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung durch ein Vollgeschoss vor (d.h. zzgl. z.B. Satteldach/Staffelgeschoss o.Ä.). So kann hier komfortabel ein weitläufiges Einfamilienhaus entstehen. Auch eine Bebauung durch zwei Doppelhaushälften wäre denkbar. Es gilt der Bebauungsplan "Iserbrook 4". Wenn Sie das Exposé anfordern, bekommen Sie im Anschluss auch gern den Bebauungsplan. Im Baulastenverzeichnis sind keine Belastungen für das Grundstück eingetragen. Auf dem Grundstück befindet sich ein Altbestand. Hierbei handelt es sich um ein Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1937 mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Energieausweis befindet sich in Erstellung. Der großzügige Garten ist sonnig und hübsch eingewachsen und bietet schöne Plätze für Grillabende mit Familie und Freunden.



Property ID: 24132026 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## All about the location

Das Grundstück liegt im für Familien immer beliebteren Stadtteil Iserbrook, dem alten Dockenhuden. In die Hamburger City gelangt man bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die Bushaltestelle „Holtbarg“ ist nur 3 Minuten zu Fuß entfernt. Mit dem Bus ist man in einer knappen Viertelstunde am Bahnhof Blankenese, die S1 fährt dann in ca. 25 Minuten zum Jungfernstieg. Die S-Bahnhaltestelle Iserbrook ist in knapp 20 Minuten zu Fuß erreichbar. Mit dem Auto ist man in ca. 35 Minuten in der Hamburger City und in etwa 10 Minuten an der Elbe. Viele Einkaufsmöglichkeiten sowie verschiedene Schulen, Ärzte, Restaurants und Cafés sind fußläufig zu erreichen. Das renommierte Elbe Einkaufs-Zentrum oder auch das beliebte Bäderland Blankenese erreicht man ebenfalls gut mit dem Bus.

Property ID: 24132026 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Other information

**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.



Property ID: 24132026 - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg - Elbe suburbs

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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