

Hamburg – Lurup

# Familienfreundliches Zweifamilienhaus in Lurup mit Nießbrauchrecht

????????? ??????????: 24132015



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

???? ??????: 398.000 EUR • ??????????: ca. 161 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 536 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

?? ??? ??????

???????? ??????????	24132015	????? ???????	398.000 EUR
????????????	ca. 161 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	6		
????????????	2	?????????? ????????????????	?????????
????? ???????????????	1931	???????????????????????????? ????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		?????????	?????????, WC ??????????????, ?????????????????? ??????????

???????? ??????????: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	303.50 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.03.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????		

???????? ?????????: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

?? ?????????



???????? ?????????: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

?? ?????????



???????? ??????????: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

?? ?????????



???????? ??????????: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

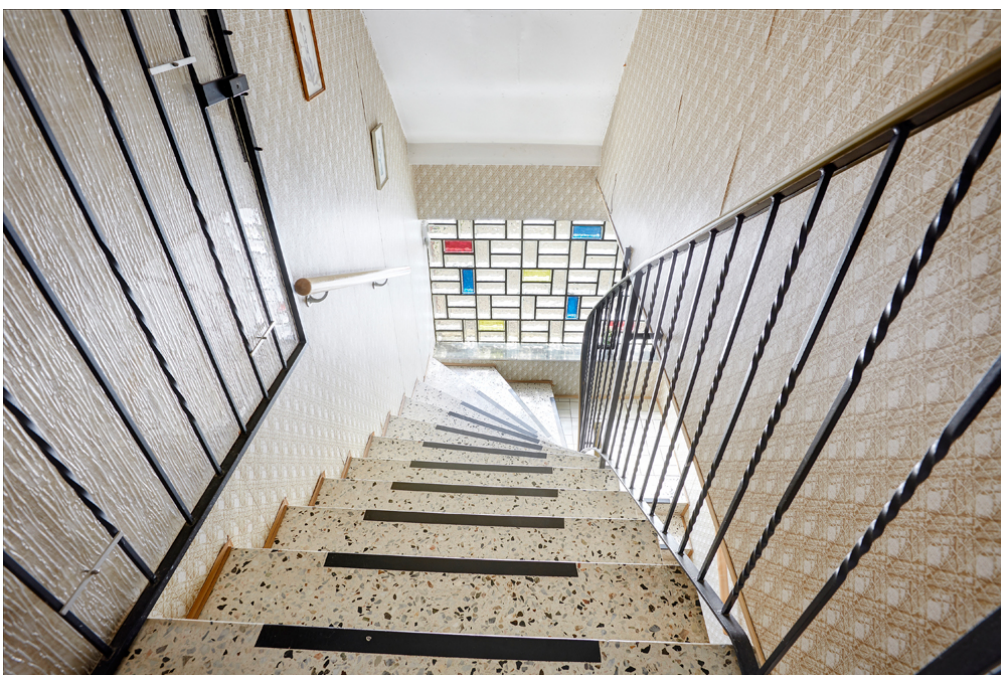
?? ?????????





???????? ?????????: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

?? ?????????



???????? ?????????: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

?? ?????????



???????? ??????????: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

?? ?????????



??????? ???????: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

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

Die Immobilie befindet sich in einer schönen und ruhig gelegenen Straße in Hamburg-Lurup. Das Haus wurde im Jahr 1931 errichtet und in den 1970er Jahren um einen Anbau ergänzt. Der liebevoll gestaltete und herrlich eingewachsene Garten besticht und lädt Sie ein, Ihren Traum vom Eigenheim zu realisieren. Betreten Sie die Erdgeschossseinheit, gelangen Sie direkt in den Flur. Von hier aus haben Sie Zugang zu zwei geräumigen Zimmern und zur Küche. Die Küche überzeugt ebenfalls mit ihrer ansprechenden Größe. Angrenzend haben Sie Zugang zu zwei weiteren Zimmern. Diese sind miteinander verbunden, lassen sich aber durch eine entzückende Kassetten-Schiebetür voneinander trennen. Die beide Räume sind mit einem gut erhaltenen Dielenboden ausgelegt und verfügen wie alle Räumlichkeiten im Erdgeschoss über eine ansprechende Deckenhöhe. Durch die Küche gelangen Sie zu dem in die Diele, die Sie zum zweiten Hauseingang führt. Darüber hinaus befindet sich hier ein Badezimmer. Über das Treppenhaus gelangen in die Obergeschossseinheit. Hier befinden sich zwei großzügige Zimmer, ein Gäste-WC, ein Badezimmer, eine Küche und ein Abstellraum. Die Immobilie ist vollunterkellert. Zudem gibt es auf dem Grundstück eine Lagerhalle, die sich multifunktional nutzen lässt. Das Haus bietet Ihnen eine gute Substanz und Potenzial, befindet sich aber in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Wir weisen darauf hin, dass im Grundbuch ein Nießbrauchrecht eingetragen ist. Dieses kann nicht mehr wahrgenommen werden, da die 100-jährige Nießbrauchnehmerin bereits in einer Altersresidenz ist. Durch den Vermerk im Grundbuch ist die Finanzierbarkeit dieser Immobilie mit hoher Wahrscheinlichkeit eingeschränkt.

??????? ???????: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

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

In einer ruhigen Seitenstraße von Lurup, welche mit Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist, befindet sich das hier angebotene Zweifamilienhaus. Verschiedene Schulen und Kindergärten sind zu Fuß sowie mit dem Fahrrad in Kürze erreicht. Eine zahlreiche Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie u.a. in dem beliebten Elbe-Einkaufszentrum sowie im Stadtzentrum Schenefeld. Ein umfangreiches Sportangebot, wie z.B. Tennis, Hockey und Fußball steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der nahe gelegene Altonaer Volkspark, die Trabrennbahn, das Volksparkstadion sowie die Barclays Arena bieten einen hohen Freizeitwert. Die Innenstadt ist mit zahlreichen Metrobuslinien oder der S-Bahn ab Elbgaustraße und Stellingen gut zu erreichen. Mit dem Auto gelangen Sie binnen ca. 25 min. in die Hamburger City. Eine optimale Verkehrsanbindung bietet zudem die Autobahn A7.

??????? ????????: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 303.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1931. 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.

???????? ??????????: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

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

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

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 ?????????? - ?????????? ??? ?????  
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)