

Hamburg – Wilhelmsburg

# Reserviert!! Zwei Häuser ein Preis in ruhiger Anliegerstraße!

????????? ??????????: 24135031



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

???? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????????: 5 • ??????? ????: 1.087 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24135031 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

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

???????? ??????????: 24135031 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24135031
????????????	ca. 160 m <sup>2</sup>
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	5
????????????? ???	4
????????????	
????????????	2
????? ??????????????	1939
?????? ??????????????	4 x ?????????????? ?????? ??????????????

????? ????????	699.000 EUR
???????	?????????????? ??????????????????
??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????????????????? ???????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24135031 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	232.50 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	30.08.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	G
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	



???????? ??: 24135031 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ????????





???????? ??????????: 24135031 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24135031 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ?????????



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen





???????? ??????????: 24135031 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24135031 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24135031 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24135031 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

?? ?????????





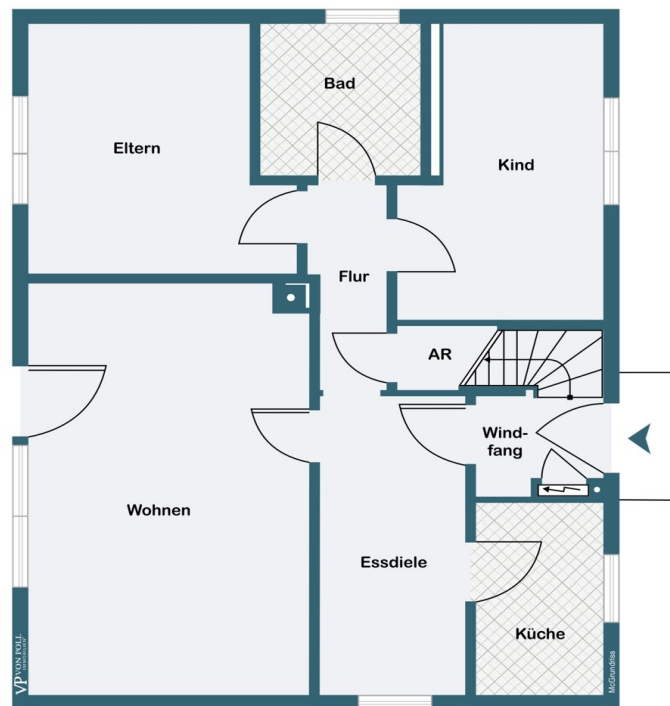
???????? ??????????: 24135031 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

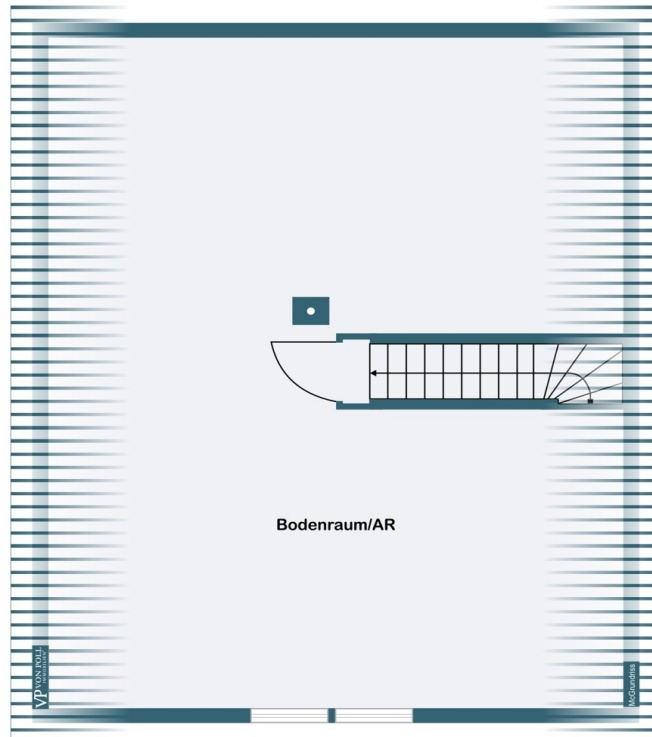
?? ?????????



???????? ??: 24135031 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

??????





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



??????? ???????: 24135031 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

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

Auf einem großzügigen Grundstück von 1.087 m<sup>2</sup> befinden sich zwei Wohnhäuser, die unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht werden und viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung bieten. Das Grundstück besteht aus einer renovierungsbedürftigen Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1939 und einem Okal-Fertighaus aus dem Jahr 1990. Diese Kombination aus Doppelhaushälfte und Einfamilienhaus bietet eine einmalige Gelegenheit für Investoren, Familien oder Handwerker. Haus 1: Doppelhaushälfte (Ca. Baujahr 1939) Wohnfläche: ca. 70 m<sup>2</sup> Diese charmante Doppelhaushälfte, ca. 1939 erbaut und 1975 erweitert, besticht durch ihren traditionellen Charakter. Das Haus ist renovierungsbedürftig, bietet aber mit seinem soliden Grundriss eine hervorragende Basis für eine stilvolle Modernisierung. Es eignet sich hervorragend für eine Einzelperson oder ein Paar. Raumaufteilung EG - Überdachter Eingangsbereich mit kleinem Abstellraum (derzeit als Büro genutzt) - Flur - Badezimmer - Küche - Wohnzimmer Raumaufteilung OG - Großes Schlafzimmer, das bei Bedarf geteilt werden könnte Energieausweis (Bedarfsausweis) erstellt am 30.08.2024 gültig bis 30.08.2034 Baujahr Gebäude: 1939 Anbau 1975 Baujahr Wärmeerzeuger: 1993 Wesentlicher Energieträger: Gas Endenergiebedarf 232,5 kWh/(m<sup>2</sup>a) Energieklasse: G

---

Haus 2: Fertighaus Okal (Baujahr ca. 1990) Wohnfläche: ca. 90 m<sup>2</sup> + 60 m<sup>2</sup> Ausbaureserve Das Fertighaus der Marke Okal wurde ca. 1990 gebaut. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Bad sowie eine Küche mit angrenzendem Essbereich. Das Obergeschoss ist noch nicht ausgebaut. Hier könnten nach einem Ausbau zwei weitere Zimmer und ein Bad entstehen. Derzeit ist das Haus bis Ende 2026 vermietet. Die Mieter würden aber bei Bedarf auch in die frei werdende Doppelhaushälfte umziehen. Raumaufteilung EG - Flur - Küche - Esszimmer - Wohnzimmer mit Terrassenzugang - Elternschlafzimmer - Bad mit Wanne - Kinderzimmer OG - ausbaubares Dachgeschoss Energieausweis (Bedarfsausweis) erstellt am 30.08.2024 gültig bis 30.08.2034 Baujahr Gebäude: 1990 Baujahr Wärmeerzeuger: 2011 Wesentlicher Energieträger: Gas Endenergiebedarf 84,8 kWh/(m<sup>2</sup>a) Energieklasse: C Für die Anzeige haben wir den schlechteren Ausweis der Doppelhaushälfte gewählt. Beide Ausweise hängen als PDF an. Aus Diskretionsgründen und weil die Immobilien noch bewohnt und nicht geräumt sind versenden wir Innenbilder erst mit dem Exposé.

???????? ??????????: 24135031 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

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

- 1087 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstück
  - Doppelhaushälfte ca. Baujahr 1939 ( wird frei übergeben)
  - Einfamilienhaus ca. Baujahr 1990 (derzeit vermietet für monatlich 675,00 Euro kalt + 156,00 Euro Nebenkosten bis 31.12.2026)
  - Grundstück kann ideell geteilt werden
- Doppelhaushälfte

- 
- Überdachteer Eingangsbereich
  - Kamin ( wasserführend )
  - Solaranlage
  - Einbauküche
- Einfamilienhaus

- 
- Einbauküche
  - Bad mit Wanne
  - Ausbaureserve

??????? ???????: 24135031 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

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

Die beiden Häuser liegen in einer "30"er-Zone in Hamburg-Wilhelmsburg. Das Umfeld erhält einen besonders hohen Freizeitwert durch die unmittelbare Nähe zum Inselpark (igs-Park) und ist äußerst familiär geprägt. Sämtliche für die internationale Gartenschau (igs) in Hamburg erschaffenen Parkanlagen können von den zukünftigen Anwohnern und allen Hamburgern jederzeit genutzt werden. Außerdem hat die igs ein ganzheitliches Sportkonzept entwickelt, das allen Bewegungshungrigen Raum zur Entfaltung bietet. Auf einer ca. 28 km langen Rundstrecke um die Elbinsel kann nicht nur die landschaftliche Vielfalt erkundet, sondern auch Sport betrieben werden. Wer Bewegung auf dem Wasser bevorzugt, kann sich auf einem etwa drei Kilometer langen Kanurundkurs durch den Park freuen. Für Bewegung im Wasser steht die neue Schwimmhalle von Bäderland zur Verfügung. Außerdem ist die Kletterhalle "Nordwand" bereits in Betrieb genommen. Auch die vorhandene Infrastruktur ist als gut zu bezeichnen, da man ist nicht unbedingt auf ein Auto angewiesen ist. So befindet sich eine HVV-Bushaltestelle in der unmittelbaren Umgebung und den S-Bahnhof Wilhelmsburg erreicht man direkt durch den Inselpark zu Fuß. Geschäfte für den täglichen Bedarfs sowie Banken und Ärzte sind ebenfalls bequem zu erreichen. In Wilhelmsburg sind nahezu alle Schulformen vertreten, ebenso finden Sie hier zahlreiche Kindergärten.



??????? ???????: 24135031 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1939. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24135031 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

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

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

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 ?????????? - 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)