

Hamburg – Iserbrook

# Einfamilienhaus auf entzückendem Grundstück in Iserbrook

Número da propriedade: 24132026H



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

PREÇO DE COMPRA: 548.000 EUR • ÁREA: ca. 129 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 993 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24132026H - 22589 Hamburg – Iserbrook

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24132026H - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Numa vista geral

Número da propriedade	24132026H	Preço de compra	548.000 EUR
Área	ca. 129 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1937	Móveis	Terraço

Número da propriedade: 24132026H - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	481.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	25.07.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1936

Número da propriedade: 24132026H - 22589 Hamburg – Iserbrook

## O imóvel



Número da propriedade: 24132026H - 22589 Hamburg – Iserbrook

## O imóvel



Número da propriedade: 24132026H - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Uma primeira impressão

Dieses charmante, massiv gebaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 993 m<sup>2</sup> großen, wunderschön eingewachsenen Grundstück und bietet aktuell Platz für eine Familie mit zwei Kindern. Im Jahre 1937 wurde das Einfamilienhaus mit einer weißen Putzfassade erbaut. Die ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und Dachgeschoss. Die 4 Zimmer, Küche und Bäder befinden sich in einem Baujahr typischen Zustand. Die Gesamtausstattung des Hauses ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen. Ein Highlight dieser Immobilie ist der schöne Garten, der zu gemütlichen Grillabenden mit Familie und Freunden einlädt. Das Haus hat jedoch einen sehr hohen Sanierungsbedarf, sodass abzuwägen ist, ob Sie diese Immobilie erhalten oder doch vielleicht abreißen und neu bauen wollen. Sollten Sie sich entscheiden, es mit einem neuen Haus zu ersetzen, sprechen Sie uns gerne an – es darf wesentlich größer gebaut werden. Wenn Sie also auf der Suche nach Ihrer Traum-Immobilie sind, freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 24132026H - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 24132026H - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 481.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. 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.

Número da propriedade: 24132026H - 22589 Hamburg – Iserbrook

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburgo - subúrbios do Elba

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)