

Hamburg – Wilhelmsburg

# Moin Moin! Ich bin gepflegt und biete Platz für eine große Familie!

Número da propriedade: 24135019



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

PREÇO DE COMPRA: 599.000 EUR • ÁREA: ca. 122 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5 • ÁREA DO TERRENO: 240 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	24135019	Preço de compra	599.000 EUR
Área	ca. 122 m <sup>2</sup>	Natureza	
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3.5	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2002		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

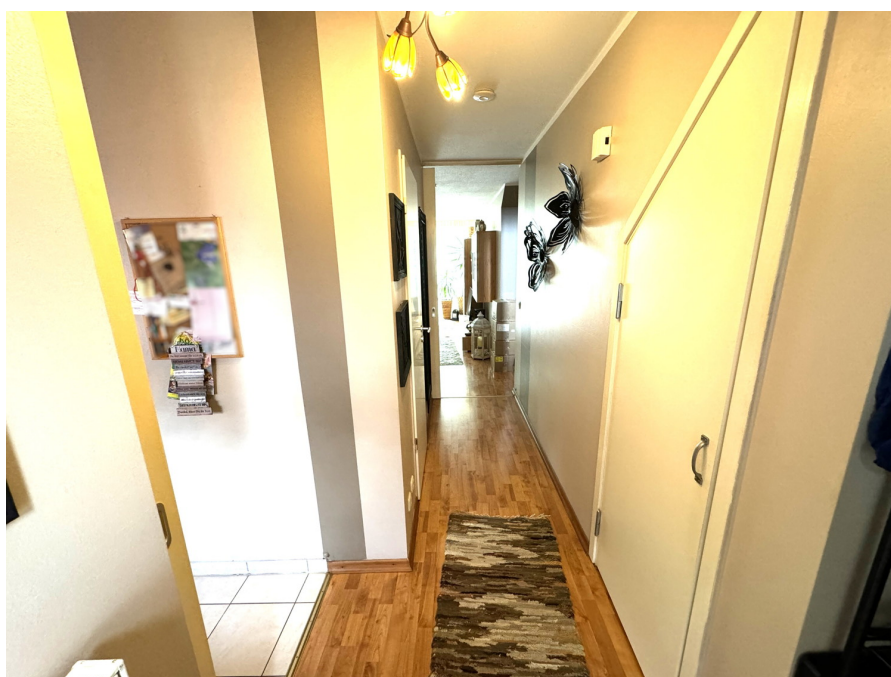
Número da propriedade: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	111.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	06.06.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

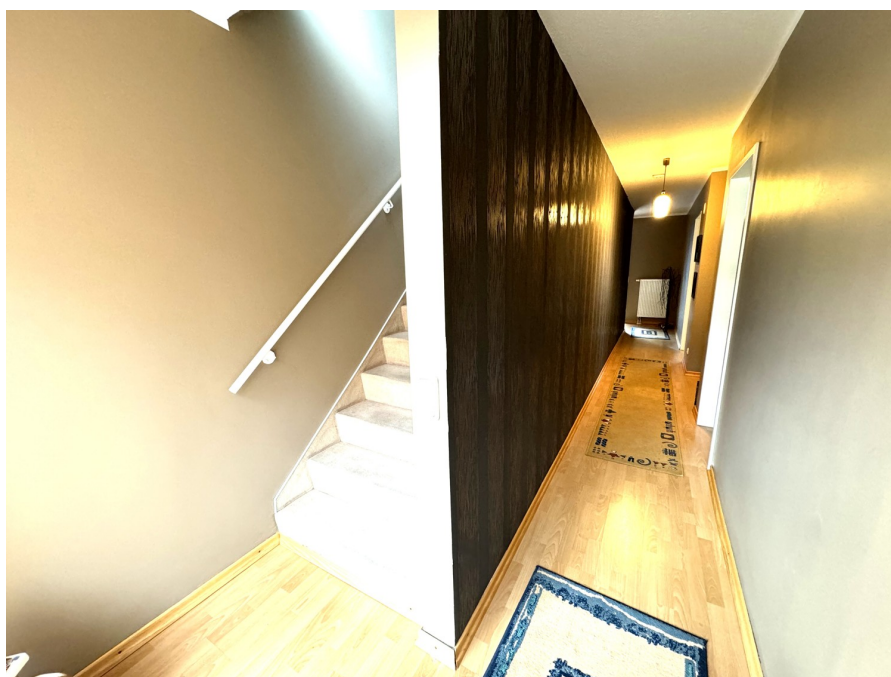
## O imóvel





Número da propriedade: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

## O imóvel



Número da propriedade: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

## O imóvel



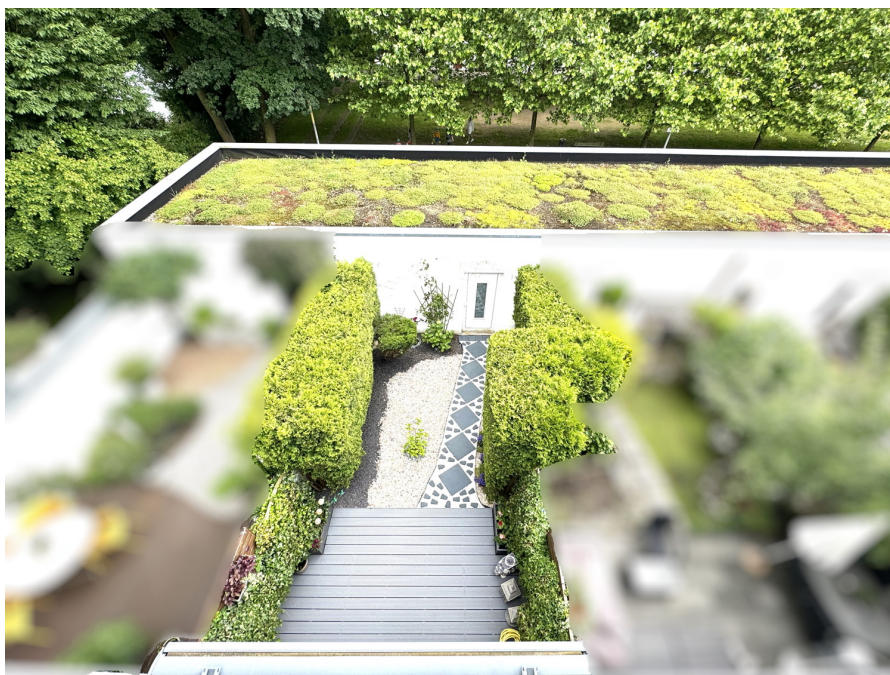
Número da propriedade: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

## O imóvel



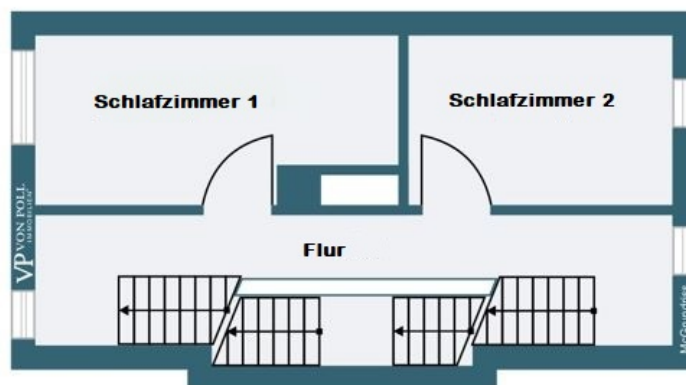
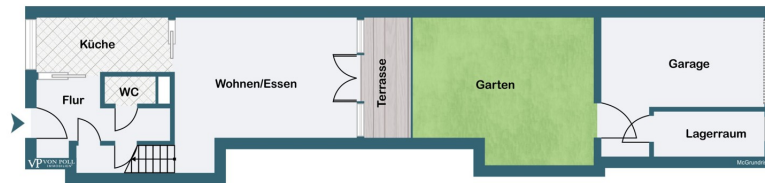
Número da propriedade: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

## O imóvel

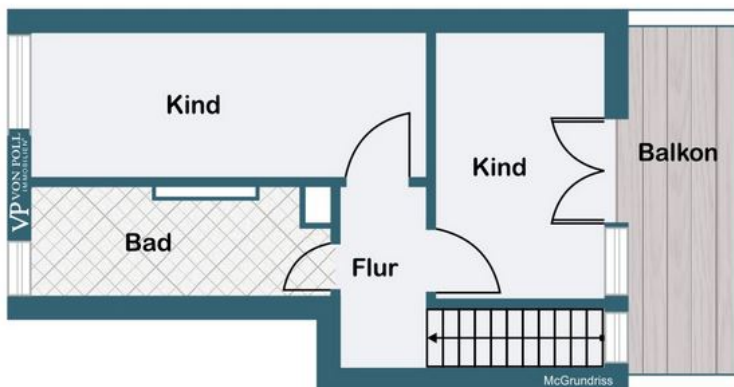


Número da propriedade: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

## Uma primeira impressão

Liebe Interessentin, lieber Interessent, ich bin ein gepflegtes Reihenhaus am Aßmannkanal aus dem Jahr 2002. Meine Eigentümer haben mich in all den Jahren sehr gut gepflegt und instand gehalten. Meine ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf drei Etagen und bieten somit ausreichend Platz für eine große Familie. Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, die Küche und der großzügige Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse. Praktischerweise schließt sich direkt die Garage mit Abstellraum an. Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer und im 2. Obergeschoss das Bad sowie zwei weitere individuell nutzbare Zimmer. Eines davon hat einen Balkon mit Blick auf den Aßmannkanal. Mein Garten ist pflegeleicht angelegt und die Gartenarbeit ist schnell erledigt. Ich bin ideal für Familien oder Paare, die Wert auf ein neuwertiges und zentral gelegenes Zuhause legen. Die Kombination aus Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und attraktiver Lage macht mich zum perfekten Ort zum Wohnen und Wohlfühlen. Beste Grüße Euer Reihenhaus in Wilhelmsburg

Número da propriedade: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

## Detalhes do equipamento

- Ca. 240 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil ( Gesamtgrundstück 17230 m<sup>2</sup> )
- Wohngeld derzeit 273,00 Euro
- Ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt über drei Geschosse
- 4,5 Zimmer
- Einbauküche mit Markengeräten
- Gäste-WC
- Balkon
- Terrasse
- Garage

Número da propriedade: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

## Tudo sobre a localização

Das Reihenhaus am Aßmannkanal befindet sich in einem attraktiven und ruhigen Wohngebiet im Stadtteil Wilhelmsburg, der zur Freien und Hansestadt Hamburg gehört. Wilhelmsburg ist eine der größten Flussinseln Europas und liegt zwischen der Norderelbe und der Süderelbe. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine grüne Umgebung, Wasserflächen und eine gute Infrastruktur aus. Wilhelmsburg ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Es gibt mehrere Buslinien und die S-Bahn-Station Wilhelmsburg, die eine schnelle Verbindung zum Hamburger Stadtzentrum ermöglicht. Die Nähe zur Wilhelmsburger Reichsstraße (B75) und zur Autobahn (A1 und A255) sorgt für eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto. In der Umgebung der Reihenhäuser gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Das Einkaufszentrum „Wilhelmsburger InsePark“ bietet eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten.

Número da propriedade: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 111.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24135019 - 21107 Hamburg – Wilhelmsburg

## Pessoa de contacto

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

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 Hamburgo - Harburgo

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)