

Hamburg - Harburg

Flexibel nutzbare Doppelhaushälfte

Número de propiedad: 26135018

Zwei Wohnungen. Ein starkes Paket.

ZWEI EIGENTUMSEINHEITEN – VIELFÄLTIGE MÖGLICHKEITEN

1 WOHNUNG 1ca. 83,46 m² Wohnfläche

■ Sondernutzungsbereiche

**2 WOHNUNG 2**ca. 54,48 m² Wohnfläche

■ Sondernutzungsbereiche



FLEXIBEL NUTZEN. WERT BESTÄNDIG.

Ideal für Eigennutzer
und KapitalanlegerVielseitige
NutzungsmöglichkeitenNachhaltige
Wertanlagewww.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 137,94 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 482 m²**

Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

De un vistazo

Número de propiedad	26135018
Superficie habitable	ca. 137,94 m ²
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1961
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	399.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 39 m ²
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	03.12.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	302.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propiedad

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

Zwei Wohnungen. Ein starkes Paket.

ZWEI EIGENTUMSEINHEITEN – VIELFÄLTIGE MÖGLICHKEITEN

1

WOHNUNG 1
ca. 83,46 m² Wohnfläche
■ Sondernutzungsbereiche



2

WOHNUNG 2
ca. 54,48 m² Wohnfläche
■ Sondernutzungsbereiche



FLEXIBEL NUTZEN. WERT BESTÄNDIG.


Ideal für Eigennutzer
und Kapitalanleger


Vielseitige
Nutzungsmöglichkeiten


Nachhaltige
Wertanlage



www.von-poll.com



Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propiedad



3-Zimmer-Wohnung,
ca. 83,46 m² Wohnfläche
Erdgeschoss



3 Zimmer



Wohnung rechts



Stellplatz



ca. 11 m² Kellerfläche

Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propiedad



Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propiedad



Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propiedad



Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propiedad



Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propiedad



Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propiedad



3-Zimmer-Wohnung,
Erdgeschoss



ca. 54,48 m² Wohnfläche



3 Zimmer



Wohnung links



Stellplatz



Sondernutzungsrecht an einem
massiven Nebengebäude
(ca. 28 m² Nutzfläche)

Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propiedad



Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propiedad



Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propiedad



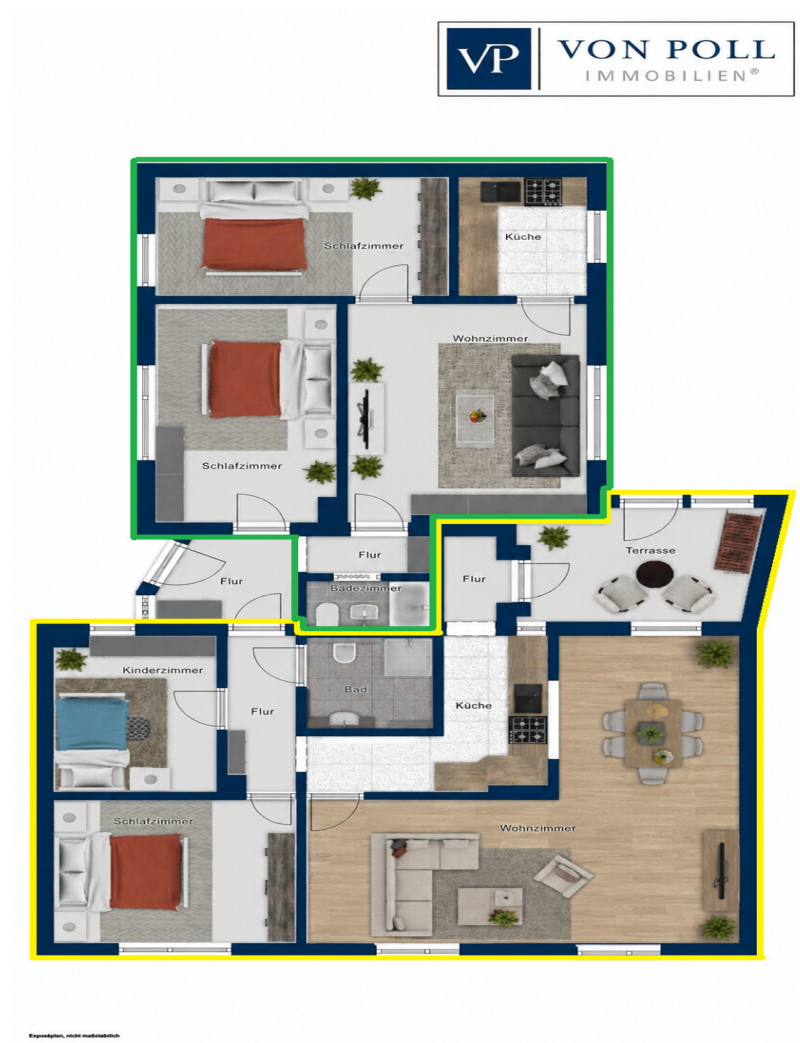
Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La propiedad



Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Planos de planta





Exemplarplan, nicht maßstäblich



Kapitel 1, Seite 1

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Una primera impresión

Vielen Dank für Ihr Interesse an dieser Immobilie! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungen aufgrund von Urlaub im Zeitraum vom 30.07. bis einschließlich 16.08. leider nicht möglich sind.

In der Zwischenzeit können Sie sich gerne den 360°-Rundgang ansehen und sich so bereits einen umfassenden Eindruck von der Immobilie verschaffen. Besichtigungstermine sind ab dem 17.08. wieder möglich.

Vielen Dank für Ihr Verständnis – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Dieses Immobilienangebot eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen. Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1961 errichtet und im Jahr 1972 durch einen Anbau erweitert, sodass heute zwei voneinander getrennte Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Die ursprüngliche Einheit verfügt über eine Wohnfläche von ca. 83,46 m², verteilt auf drei Zimmer, während der Anbau ebenfalls drei Zimmer auf rund 54,48 m² Wohnfläche bietet.

Auf dem ca. 482 m² großen Grundstück befinden sich somit zwei eigenständige Wohneinheiten sowie ein separates Nebengebäude, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ergeben – vom klassischen Eigennutz über Mehrgenerationenwohnen bis hin zu renditeorientierten Konzepten für Kapitalanleger.

Beide Einheiten befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bieten ideale Voraussetzungen für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen und Gestaltungsvorstellungen verwirklichen möchten. Jede Wohnung ist mit einer eigenen Küche sowie einem eigenen Badezimmer ausgestattet und ermöglicht dadurch eine unabhängige Nutzung. Durch die bereits erfolgte Teilungserklärung können die Einheiten sowohl gemeinsam als auch separat erworben werden, was zusätzliche Flexibilität hinsichtlich Nutzung und Investition schafft.

Der kleineren Wohneinheit ist zudem ein separates massives Nebengebäude aus den 1990er Jahren mit ca. 28 m² Nutzfläche zugeordnet. Dieses bietet vielseitige Verwendungsmöglichkeiten – beispielsweise als Hobbyraum, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum.

Darüber hinaus bietet die Immobilie ein attraktives bauliches Entwicklungspotenzial. Nach aktuellem Kenntnisstand besteht die Möglichkeit, das Gebäude durch den Ausbau beziehungsweise die Errichtung eines Dachgeschosses zu erweitern. Hierdurch könnten

zusätzliche Wohnflächen geschaffen und der Gesamtwert der Immobilie nachhaltig gesteigert werden.

Trotz der Struktur als Doppelhaushälfte mit Anbau stellt dieses Objekt eine interessante Alternative zur klassischen Eigentumswohnung dar – insbesondere für Käufer, die Wert auf ein gewisses Maß an Unabhängigkeit und individuellen Gestaltungsspielraum legen. Der renovierungsbedürftige Zustand eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur Selbstverwirklichung und individuellen Modernisierung. Besonders hervorzuheben ist zudem das ebenerdige Wohnen, welches die Einheiten auch für die ältere Generation attraktiv und komfortabel nutzbar macht.

Das großzügige Grundstück bietet ausreichend Platz für zwei PKW-Stellplätze sowie Raum für gärtnerische Gestaltung und erholsame Stunden im Freien. Insgesamt handelt es sich um eine vielseitige Immobilie mit erheblichem Entwicklungspotenzial in ruhiger Lage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Investitionsmöglichkeit darstellt.

Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Detalles de los servicios

- 482 m² Eigenlandgrundstück
- 2 Wohneinheiten (geteilt nach WEG)
- Wohneinheit 1: Baujahr 1961, ca. 83,46 m² + ca. 11 m² Kellerraum
- Wohneinheit 2: Baujahr 1972 ca. 54,48 m² + Sondernutzungsrecht am Nebengebäude (Baujahr 1993 Nutzfläche ca. 28 m²)
- Das Nebengebäude im hinteren Gartenbereich erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie erheblich. Mit ca. 28 m² Nutzfläche, eigenem Zugang sowie vorhandener Ausstattung (Wohn-/Schlafbereich, Küchenzeile und Bad) eignet es sich ideal als Homeoffice, Studio, Gästebereich oder perspektivisch als zusätzliche Einnahmequelle
- Baujahr Heizungsanlage 2021
- Der Gesamtzustand ist als modernisierungsbedürftig einzustufen und eröffnet Käufern mit Gestaltungsanspruch attraktive Möglichkeiten zur individuellen Weiterentwicklung und Wertsteigerung.

Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im Hamburger Stadtteil Harburg. Besonders hervorzuheben ist die Lage in einer Sackgasse, die für ein angenehmes Wohnumfeld mit geringem Durchgangsverkehr sorgt und somit ideale Voraussetzungen für Familien, Paare und Ruhesuchende bietet.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung in Richtung Wilhelmsburg befindet sich nur etwa eine Gehminute entfernt. Darüber hinaus ist die S-Bahn-Station Harburg in rund acht Minuten fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle sowie direkte Anbindung an die Hamburger Innenstadt und weitere wichtige Knotenpunkte der Metropolregion Hamburg.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend. Das beliebte Phoenix-Center mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Dienstleistungsangeboten ist bequem in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Als zentraler Einkaufsstandort in Harburg verfügt das Phoenix-Center zudem über eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Ein weiterer bedeutender Standortvorteil ist die Nähe zur Technischen Universität Hamburg (TUHH). Dadurch eignet sich die Immobilie nicht nur für Eigennutzer, sondern bietet auch attraktive Perspektiven für Kapitalanleger. Insbesondere eine Vermietung an Studierende, beispielsweise in Form einer Wohngemeinschaft, stellt aufgrund der konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum in Universitätsnähe eine interessante Nutzungsmöglichkeit dar.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die Autobahnen A1 und A7 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie in Richtung Hannover, Bremen und an die Nord- und Ostseeküste.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der Nähe zur Technischen Universität Hamburg macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Pendler und Kapitalanleger besonders attraktiv.

Número de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Otros datos

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 de propiedad: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0

E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com