

Hamburg - Harburg

Flexibel nutzbare Doppelhaushälfte

Codice oggetto: 26135018

Zwei Wohnungen. Ein starkes Paket.

ZWEI EIGENTUMSEINHEITEN – VIELFÄLTIGE MÖGLICHKEITEN

1

WOHNUNG 1ca. 83,46 m² Wohnfläche

Sondernutzungsbereiche



2

WOHNUNG 2ca. 54,48 m² Wohnfläche

Sondernutzungsbereiche



FLEXIBEL NUTZEN. WERT BESTÄNDIG.

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

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137,94 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 482 m²

Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26135018
Superficie netta	ca. 137,94 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 39 m ²
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	03.12.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	302.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La proprietà

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



Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La proprietà



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



3 Zimmer



Wohnung rechts



Stellplatz



ca. 11 m² Kellerfläche

Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La proprietà



Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La proprietà



Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La proprietà



Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La proprietà



Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La proprietà



Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La proprietà



3-Zimmer-Wohnung,
Erdgeschoss



ca. 54,48 m² Wohnfläche



3 Zimmer



Wohnung links



Stellplatz



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

Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La proprietà



Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La proprietà



Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La proprietà



Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

La proprietà



Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Planimetrie





Exemplarplan, nicht maßstäblich



3D-Perspektive, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Dettagli dei servizi

- 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.

Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 26135018 - 21079 Hamburg - Harburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

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

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com