Hamburg – Wilhelmsburg

Grünes Familiennest für handwerklich Begabte!

Property ID: 25135006

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 115 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 1.010 m^2

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

At a glance

Property ID	25135006
Living Space	ca. 115 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1949
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	11.12.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	188.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1949

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

The property

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

The property

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

The property

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

The property

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

The property

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

The property

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

The property

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

The property

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

The property

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

The property

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

The property

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

The property

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

The property

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

The property

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

The property

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

Floor plans

VON POLL
IMMOBILIEN®

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

A first impression

Bevor Sie weiter in die Details dieser Immobilie eintauchen, möchten wir Sie darauf hinweisen, dass es sich um eine sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte handelt. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer Planung und Kalkulation.

Der Zustand des Hauses erfordert ein gewisses Maß an Investitionsbereitschaft sowie entsprechende finanzielle Mittel. Dennoch bietet diese Immobilie ein enormes Potenzial für kreative Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1949 befindet sich auf einem großzügigen 1.010 m² großen Eigenlandgrundstück in Hamburg-Kirchdorf. Im Laufe der Jahre wurde das Haus durch verschiedene An- und Umbauten erweitert.

Im Erdgeschoss erwarten Sie diverse Räume, die auf Ihre individuelle Gestaltung warten. Dazu zählen ein Badezimmer, eine Küche sowie ein geräumiges Wohnzimmer, das den zentralen Mittelpunkt des Hauses bildet. Darüber hinaus stehen ein Ankleidezimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Hobbyraum zur Verfügung, der durch einen angrenzenden Hauswirtschaftsraum mit WC ergänzt wird. Besonders praktisch: Der Anbau ist separat begehbar, was die Immobilie ideal für eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder mit Einliegerwohnung macht – eine attraktive Option für alle, die zusätzlichen Wohnraum schaffen möchten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die ebenfalls renoviert und nach den Vorstellungen der neuen Eigentümer gestaltet werden können.

Das Grundstück liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend in Hamburg-Kirchdorf und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gartengestaltung oder eine mögliche Erweiterung des Gebäudes.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst vor Ort ein genaues Bild zu machen und die Potenziale dieser Immobilie zu entdecken. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

Details of amenities

- Grundstück 1010 m²
- Wohnfläche ca. 115 m²
- Baujahr Hauptgebäude ca. 1949
- Hauptgebäude Satteldach, Anbauten Flachdach
- Südseite des Satteldachs ideal für Solarthermie
- Einbauküche mit Abstellraum
- Badezimmer mit Oberlichtfenster
- Carport sowie Stellfläche für weitere Fahrzeuge
- Nebengebäude (Werkstatt und Gartengeräteraum)

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

All about the location

Die Doppelhaushälfte befindet sich unweit der Windmühle Johanna in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße.

Die Straße liegt auf der grünen Elbinsel im Stadtteil Kirchdorf und bietet eine perfekte Mischung aus naturnahem Wohnen und städtischer Anbindung. Die Umgebung ist von Deichen, weitläufigen Parks und der Elbe geprägt, die für eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sorgen. Ob Spaziergänge am Ufer, Radtouren entlang des Elbdeichs oder das Entspannen im Inselpark – hier kommt jeder Naturfreund auf seine Kosten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl Bus als auch S-Bahn sind fußläufig in kurzer Zeit erreichbar, sodass Sie in nur 12 Minuten mit der S-Bahn in der Hamburger City sind. Dies macht den Wülfkenweg zu einem idealen Wohnort für Pendler, die die Ruhe der Elbinsel schätzen und gleichzeitig die Nähe zur Metropole genießen möchten.

Die Infrastruktur lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Ein Einkaufszentrum für alle Dinge des täglichen Bedarfs ist genauso in der Nähe wie Apotheken, Ärzte und mehrere Kindergärten. Für Familien bietet der Stadtteil zudem alle Schulformen. Die nahegelegene Schwimmhalle sorgt für sportliche Abwechslung, während in den zahlreichen Restaurants und Cafés kulinarische Genüsse auf Sie warten.

Dank der fußläufig gut erreichbaren Anbindungen und der hervorragenden Infrastruktur bietet die Lage alles, was für ein komfortables und abwechslungsreiches Leben notwendig ist. Zudem ist die Autobahn in nur fünf Minuten erreichbar, was die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz vereinfacht.

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.12.2032.
Endenergiebedarf beträgt 188.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25135006 - 21109 Hamburg – Wilhelmsburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com