Hamburg – Finkenwerder

Seltene Gelegenheit! Sanierungsbedürftige Perle auf großzügigem Grundstück mit direktem Zugang zur alten Süderelbe!

??????? ????????: 25135015

???? ??????: 469.000 EUR • ?????????: ca. 149,27 m² • ???????: 6.5 • ?????? ???: 7.718 m²

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ??? ?????

??????? ????????	25135015
?????????	ca. 149,27 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6.5
????????? ??? ????????	4.5
????????	1
???? ??????????	1890
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 3 x ??????

???? ??????	469.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	??????????? ?????	?????? ?????? ?????????	397.90 kWh/m²a
????????? ?????????????? ?????? ???	08.02.2035	???????? ?????????? ????????	H
		???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1890

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

?? ???????

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

??????

VON POLL IMMOBILIEN®

Kellerraum
Waschküche
Kellerraum
Kellerraum
Kellerraum

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

??? ????? ????????

Herzlich willkommen und vielen Dank für Ihr Interesse!

Nachdem Sie das Exposé heruntergeladen haben, laden wir Sie herzlich ein, sich die 360-Grad-Tour anzusehen - den Link dazu erhalten Sie separat. So können Sie sich ein genaues Bild vom Zustand der Immobilie machen. Das Objekt ist als sanierungsbedürftig einzustufen! Sie sollten berücksichtigen, dass ein erheblicher Sanierungsaufwand erforderlich ist. Entsprechend ist ein solider Eigenkapitalanteil und/oder handwerkliches Geschick sowie Bereitschaft zur Eigenleistung unerlässlich.
Ein Hinweis an alle Bauwilligen und Bauträger: Ein Abriss und Neubau ist hier nicht möglich. Hier kommt nur eine Sanierung des Altbestandes in Frage.

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Geschichte bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Ihren Wohnort nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ursprünglich im Jahr 1890 erbaut und über die Jahrzehnte durch mehrere Anbauten erweitert, wartet das sanierungsbedürftige Objekt darauf, neues Leben eingehaucht zu bekommen.

Das ca. 7.718 m² große Grundstück im Außenbereich von Finkenwerder liegt idyllisch direkt an der alten Süderelbe und besticht durch seine Weitläufigkeit und die Ruhe, die es umgibt. Sie fragen sich, wofür man so viel Fläche braucht, wenn Neubauten nicht erlaubt sind? Wir sagen: Besser haben als brauchen!

Nutzen Sie das Grundstück nach Ihren Wünschen - ob als grünes Refugium, um Obstbäume zu pflanzen, Alpakas zu züchten oder vielleicht sogar um es an Solarfirmen zu vermieten. Der hintere Teil grenzt unmittelbar an die idyllische alte Süderelbe. Genießen Sie den beruhigenden Blick aufs Wasser und die naturnahe Atmosphäre – eine seltene Gelegenheit, Wohnen in direkter Wassernähe zu realisieren.

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen und verwirklichen Sie Ihren individuellen Wohntraum in einmaliger Lage.

Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung!

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

????????????? ??? ???????

- Grundstücksfläche 7718 m²
- Direkter Zugang zur alten Süderelbe
- Wohnfläche ca. 150 m²
- 3 Garagen + Stellplatz
- Massives Nebengebäude (Lagerfläche)
- Keine Bebauung möglich weil Außengebiet
- Beheizung Erdgeschoss mit Flüssiggas
- Beheizung Obergeschoss Nachtspeicherheizung
- Keller mit vier Kellerräumen

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

??? ??? ??? ??????????

Das angebotene Objekt befindet sich in idyllischer, ländlicher Lage im Hamburger Ortsteil Finkenwerder, direkt an der alten Süderelbe. Diese einzigartige Lage kombiniert die Ruhe des ländlichen Raums mit der Nähe zur Metropole Hamburg.

Finkenwerder ist bekannt für seinen maritimen Charme, geprägt von weitläufigen Grünflächen, Obsthöfen und traditionellen Reetdachhäusern. Die direkte Lage an der alten Süderelbe bietet nicht nur einen malerischen Ausblick, sondern auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge entlang des Wassers oder Radtouren durch das alte Land.

Trotz der naturnahen Umgebung ist die Anbindung an das Hamburger Stadtzentrum gut. Die Fähre von Finkenwerder ermöglicht eine schnelle und entspannte Verbindung zur Innenstadt, während die Bundesstraße B73 und die nahegelegene A7 eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto gewährleisten.

In der Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants mit regionaler Küche sowie Schulen und Kindergärten. Zudem ist Finkenwerder als Standort des Airbus-Werks wirtschaftlich attraktiv und bietet zahlreiche Arbeitsplätze.

Diese Lage vereint naturnahe Erholung mit einer hervorragenden Anbindung und macht das Objekt zu einer perfekten Wahl für Ruhesuchende sowie für Berufspendler mit einem Faible für das maritime Flair Hamburgs.

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 397.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890.
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.

??????? ????????: 25135015 - 21129 Hamburg – Finkenwerder

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Christopher Anders

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com