

Hamburg – Iserbrook

Historisches Familienhaus auf großzügigem Grundstück an der Grenze zu Blankenese

Property ID: 25132009



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 163 m² • LAND AREA: 1.104 m²

Property ID: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

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

Property ID: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

At a glance

Property ID	25132009	Purchase Price	1.100.000 EUR
Living Space	ca. 163 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1908	Condition of property	In need of renovation
Type of parking	1 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	342.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.04.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1908

Property ID: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

The property



Property ID: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

The property



Property ID: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

The property



Property ID: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

The property



Property ID: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

The property



Property ID: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

The property



Property ID: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

The property



Property ID: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

The property



Property ID: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

The property



Property ID: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

The property



Property ID: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

The property



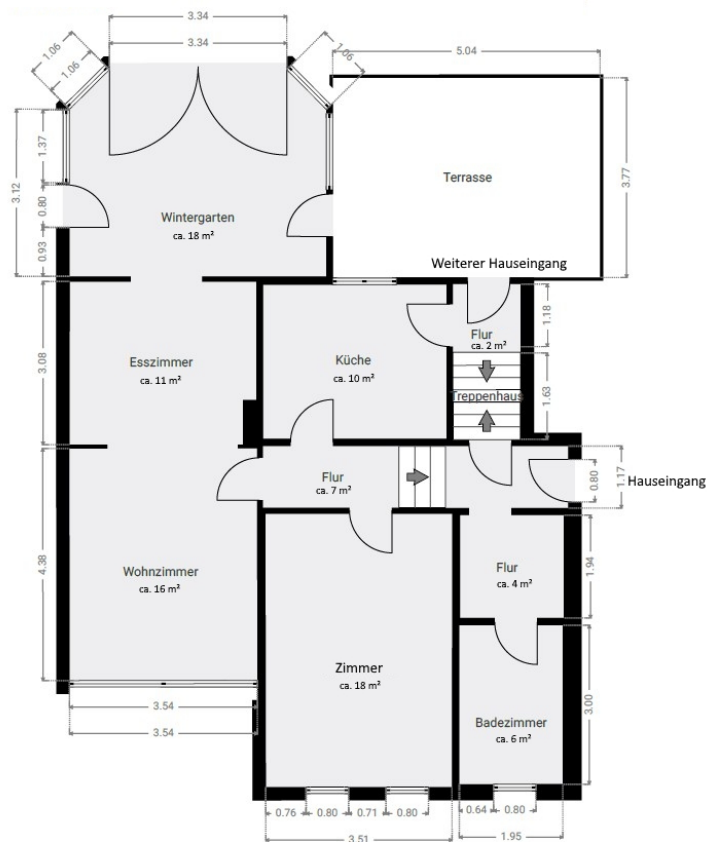
Property ID: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

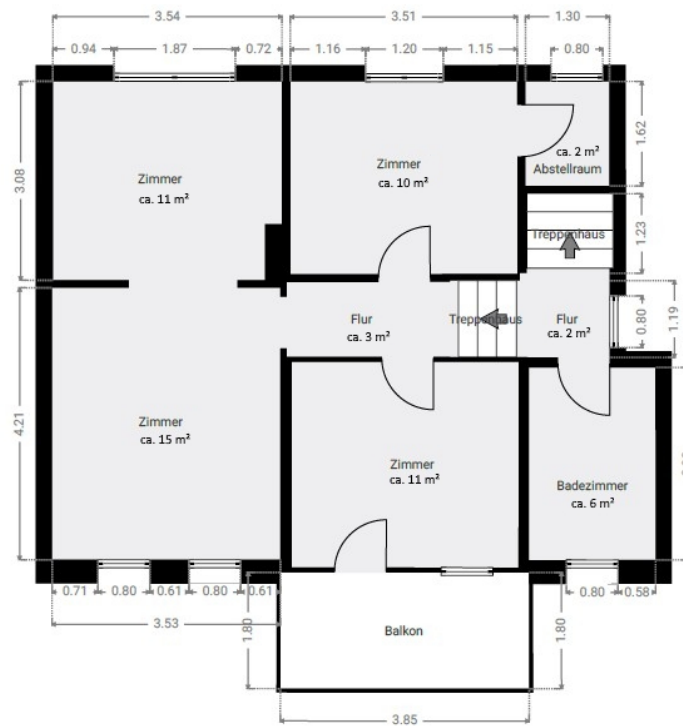
The property



Property ID: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

Floor plans





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: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

A first impression

Dieses charmante Familienhaus aus dem Jahr 1908 begeistert nicht nur durch seine markante historische Fassade, sondern auch durch ein beeindruckendes Grundstück von 1.104?m² sowie eine großzügige Wohnfläche von ca. 163?m². Aktuell ist das Haus in zwei Wohneinheiten mit jeweils eigenem Außeneingang aufgeteilt, lässt sich jedoch mühelos wieder in ein weitläufiges Einfamilienhaus zurückführen – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Haus befindet sich in gepflegtem, jedoch renovierungs- und teilweise sanierungsbedürftigem Zustand. Unter den Teppichböden warten Pitchpine-Dielen auf neuen Glanz. Hohe Decken und teilweise Stuck sorgen für klassischen Altbau-Charme. Es besteht kein Denkmalschutz. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine einladende Diele mit praktischer Garderobe. Direkt angrenzend befinden sich ein Badezimmer mit Fenster und Dusche sowie ein großzügig geschnittenes Zimmer, das als Schlafzimmer oder Homeoffice genutzt werden kann. Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum lichtdurchfluteten Wintergarten – ideal für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den weitläufigen Garten. Der hintere Gartenteil wurde bisher nicht genutzt und bietet viel Gestaltungspotenzial. Ein ehemaliges Waschhaus eignet sich als Hauswirtschaftsraum, Werkstatt oder Atelier. Die Küche grenzt direkt an den Wohn- und Essbereich und ließe sich durch das Entfernen einer Wand harmonisch integrieren. Von hier aus führt zudem ein kleiner Flur ins Obergeschoss. Zwischen den Etagen befindet sich ein Tageslichtbad. Im Obergeschoss lassen sich bis zu vier Schlafzimmer realisieren. Aktuell befinden sich hier eine weitere Küche, ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein Wohnbereich mit angrenzendem weiteren Schlafzimmer mit Blick in den Garten. Das Haus ist voll unterkellert und bietet dank angenehmer Deckenhöhe reichlich Stauraum und Nutzfläche. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2011. Eine Garage rundet dieses Angebot ab.

Property ID: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

All about the location

Iserbrook, das einstige Dockenhuden, liegt eingebettet zwischen Nienstedten, Hochkamp und Blankenese und steht für Wohnen in einem der schönsten Stadtteile Hamburgs. Der Blankeneser Ortskern ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet alles für ein anspruchsvolles Leben: hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, kleine Boutiquen sowie eine Vielzahl an Restaurants und Cafés, die für eine besondere Lebensqualität sorgen. Zusätzlich findet viermal wöchentlich der vielseitige Blankeneser Wochenmarkt statt. Eine große Auswahl an Geschäften gibt es zudem im nahegelegenen Elbe-Einkaufszentrum. Die Umgebung bietet ein umfangreiches Sportangebot, darunter Golf, Tennis, Fußball, Reiten, Polo und Segeln. Der nahegelegene Elbstrand sowie der Hirschpark, Goßlers Park und der Hessepark sind schnell erreichbar und laden zu erholsamen Spaziergängen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die besten Schulen, darunter mehrere Grundschulen, Gymnasien sowie eine Stadtteilschule, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Bushaltestelle „Tietzestraße“ ist in nur zwei Gehminuten erreichbar. Die Innenstadt ist mit der S-Bahn ab der Haltestelle „Blankenese“ schnell zu erreichen. Zahlreiche Metrobuslinien verbinden den Stadtteil auch mit weiter entfernten Gegenden. Zudem gibt es eine direkte S-Bahnanbindung an den Hamburger Flughafen. Eine gute Verkehrsanbindung bieten außerdem die Autobahn A7, der Fernbahnhof Altona sowie die Hafenfähre ab dem Anleger „Teufelsbrück“.

Property ID: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 342.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25132009 - 22589 Hamburg – Iserbrook

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburg – Elbvororte

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com