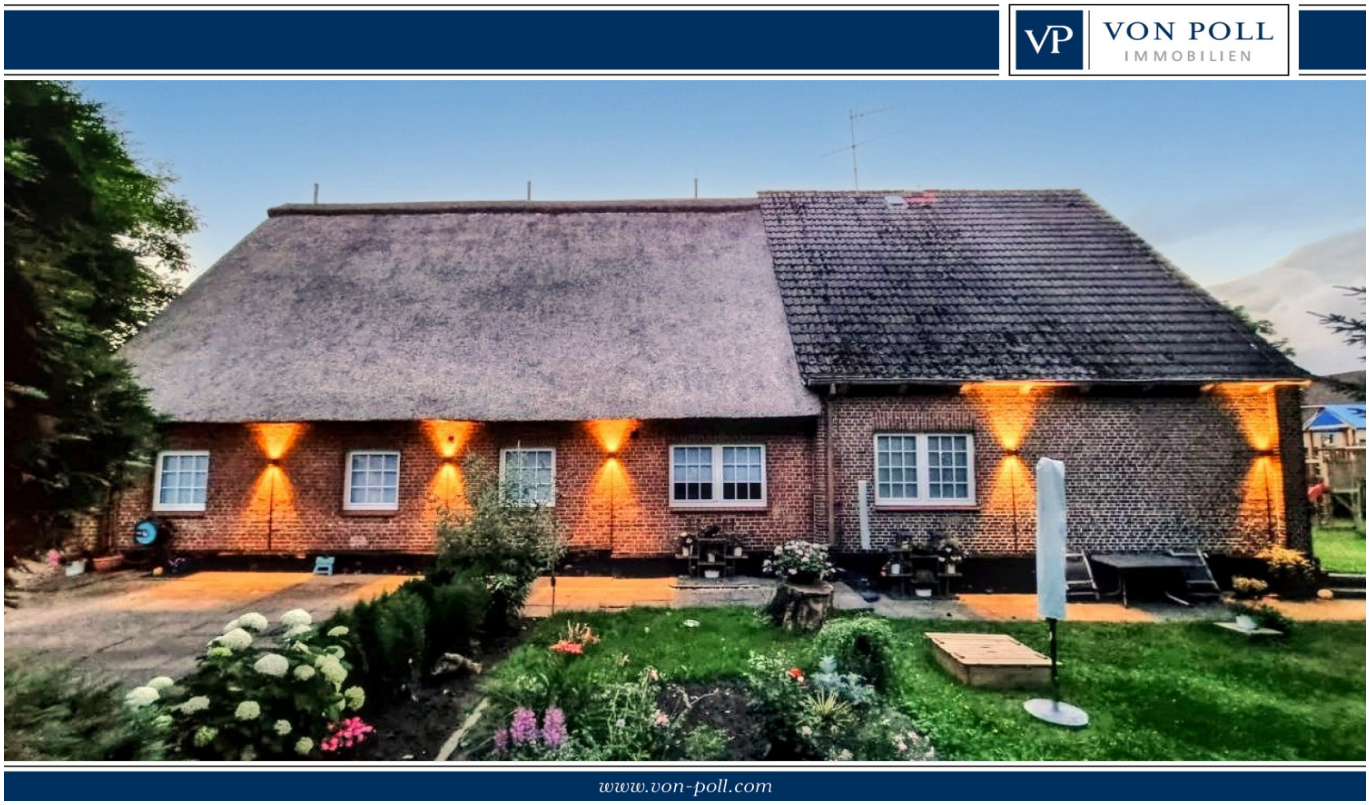
Hamburg – Neuenfelde

Charmantes Mehrgenerationenhaus mit viel Platz und Erweiterungspotenzial

??????? ????????: 25135007



???? ??????: 799.000 EUR • ?????????: ca. 258 m² • ???????: 8.5 • ?????? ???: 1.121 m²

??????? ????????: 25135007 - 21129 Hamburg – Neuenfelde

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

??????? ????????: 25135007 - 21129 Hamburg – Neuenfelde

?? ??? ?????

??????? ????????	25135007
?????????	ca. 258 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8.5
????????	2
???? ??????????	1913
????? ??????????	2 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	799.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2020
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????

??????? ????????: 25135007 - 21129 Hamburg – Neuenfelde

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.05.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	236.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1913

??????? ????????: 25135007 - 21129 Hamburg – Neuenfelde

?? ???????

??????? ????????: 25135007 - 21129 Hamburg – Neuenfelde

?? ???????

??????? ????????: 25135007 - 21129 Hamburg – Neuenfelde

?? ???????

??????? ????????: 25135007 - 21129 Hamburg – Neuenfelde

?? ???????

??????? ????????: 25135007 - 21129 Hamburg – Neuenfelde

?? ???????

??????? ????????: 25135007 - 21129 Hamburg – Neuenfelde

?? ???????

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

??????? ????????: 25135007 - 21129 Hamburg – Neuenfelde

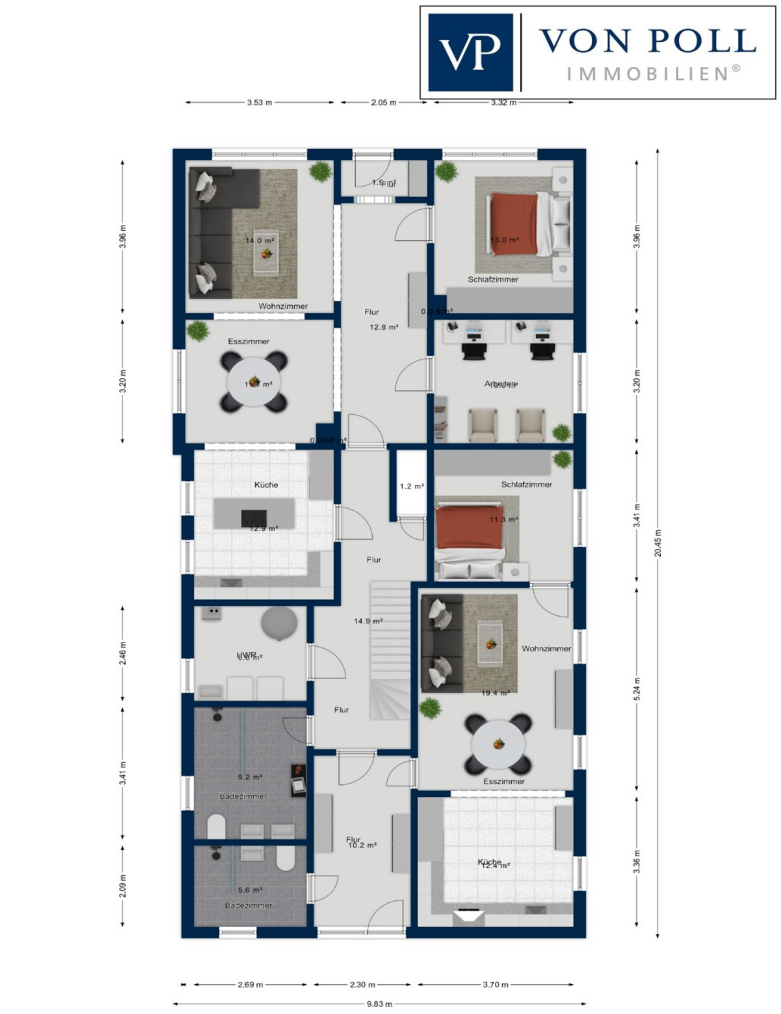
?? ???????

??????? ????????: 25135007 - 21129 Hamburg – Neuenfelde

?? ???????

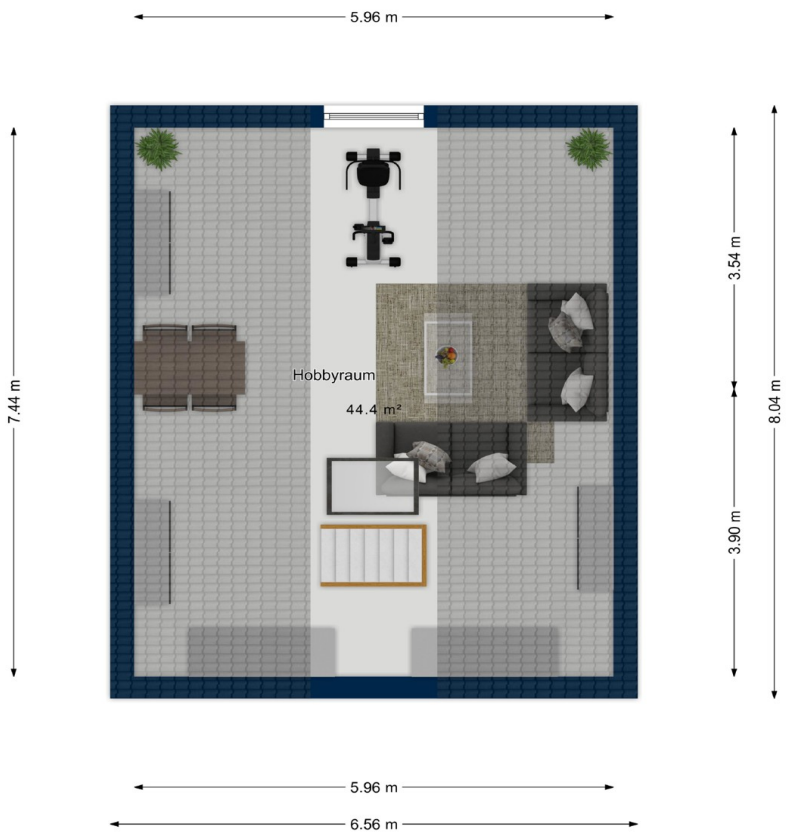
??????? ????????: 25135007 - 21129 Hamburg – Neuenfelde

??????



VON POLL
IMMOBILIEN®

VON POLL
IMMOBILIEN®



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

??????? ????????: 25135007 - 21129 Hamburg – Neuenfelde

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

Wir freuen uns, Ihnen dieses neue Objekt vorzustellen. Interessierte können sich bereits jetzt vormerken lassen, da maßstabsgetreue Grundrisse, eine 360-Grad-Besichtigung sowie weitere Innenbilder derzeit noch in Erstellung sind.

Dieses einzigartige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im schönen Stadtteil Hamburg-Neuenfelde bietet nicht nur eine großzügige Wohnfläche, sondern auch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die Zukunft. Das Haus wurde ursprünglich 1913 erbaut und durch einen Anbau erheblich erweitert, wodurch insgesamt ca. 196 m² moderne Wohnfläche in der Hauptwohnung und ca. 62 m² in einer separaten Einliegerwohnung im Altbau entstanden sind. 2011 wurde das Objekt durch den Voreigentümer kernsaniert. Der Altbau mit seinem charakteristischen Reetdach besticht durch nostalgischen Charme und bietet mit einer Ausbaureserve von ca. 75 m² im Dachgeschoss zusätzliches Potenzial, das nach eigenen Vorstellungen genutzt werden kann. Es besteht die ggf. die Möglichkeit ein Teil des Grundstücks abzutrennen und einen zusätzlichen Neubau zu realisieren

Das Einfamilienhaus und die Einliegerwohnung wurde 2011 und 2020 umfassend renoviert und befinden sich in einem ausgezeichneten Zustand. Die jetzigen Eigentümer haben das Objekt fortlaufend gepflegt und viel in Modernisierungen investiert, sodass es heute in einem einzugsbereiten Zustand ist.

Diese Immobilie in Hamburg-Neuenfelde vereint historischen Charme mit modernem Komfort und bietet zahlreiche Erweiterungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für die Zukunft.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

??????? ????????: 25135007 - 21129 Hamburg – Neuenfelde

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

- Ca. 1121 m² Grundstück
- Grundstücksanteil 450 m² abtrennbar für Neubauvorhaben
- 196 m² Wohnfläche Hauptwohnung
- 62 m² Wohnfläche Einliegerwohnung + 75 m² Ausbaureserve DG
- 75 m² Ausbaureserve im Dachgeschoss des Altbaus
- Fußbodenheizung Küche und Badezimmer Hauptwohnung
- Doppelcarport
- 2011 Kernsanierung und 2020 weitere Modernisierungen
- Heizung neu 2025

??????? ????????: 25135007 - 21129 Hamburg – Neuenfelde

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

Die Immobilie befindet sich in der ruhigen und grünen Umgebung von Hamburg-Neuenfelde. Dieser Stadtteil im Süden von Hamburg zeichnet sich durch seine naturnahe Lage aus und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die Umgebung ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen und idyllischen Deichlandschaften geprägt, was für ein angenehmes, ländliches Ambiente sorgt.

Die Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist durch die nahegelegene A7 und B73 hervorragend, wodurch auch die umliegenden Stadtteile und das Umland schnell erreichbar sind. Die Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe, sodass eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt und anderer Stadtteile gegeben ist.

In der Umgebung finden sich verschiedene Freizeitmöglichkeiten, wie etwa Spaziergänge entlang des Deichs oder Ausflüge in das nahegelegene Naturschutzgebiet. Zudem bietet der Stadtteil mit lokalen Supermärkten und Gastronomieoptionen eine angenehme Nahversorgung.

Die Lage besticht durch ihre ruhige, ländliche Atmosphäre und gleichzeitig die Nähe zu den urbanen Annehmlichkeiten Hamburgs.

??????? ????????: 25135007 - 21129 Hamburg – Neuenfelde

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 236.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

??????? ????????: 25135007 - 21129 Hamburg – Neuenfelde

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

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

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