

Hamburg – Wilstorf

# Viel Platz für die ganze Familie!

????????? ??????????: 25135011

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 174 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 781 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

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

???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25135011	????? ???????	549.000 EUR
????????????	ca. 174 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	4		
????????????		?????????	????????
????????????	3	????????????????	
????? ??????????????	1903	?????????	?????????, WC ??????????????, ????????????????? ?????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	320.70 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	16.03.2035	?????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	?????????????	
		????? ??????????????	1903
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

?? ?????????





??????? ????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

?? ????????



???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

?? ?????????



??????? ???????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

?? ????????



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)





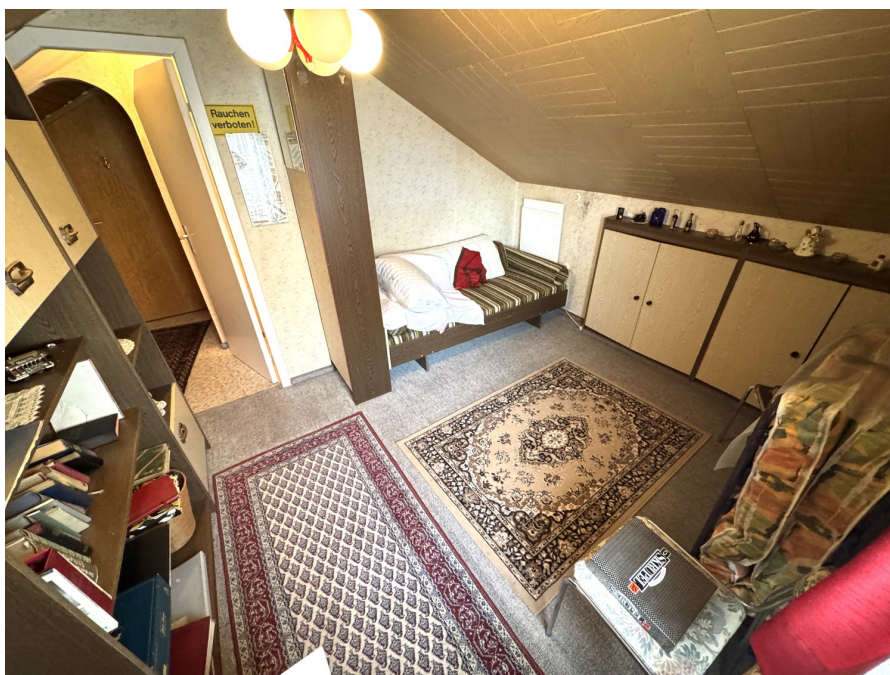
???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

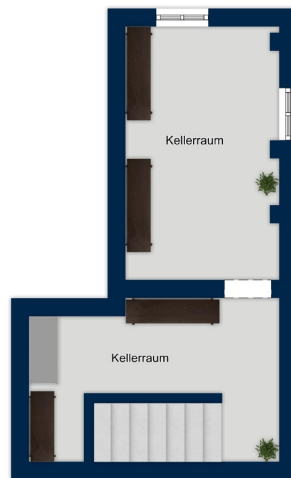
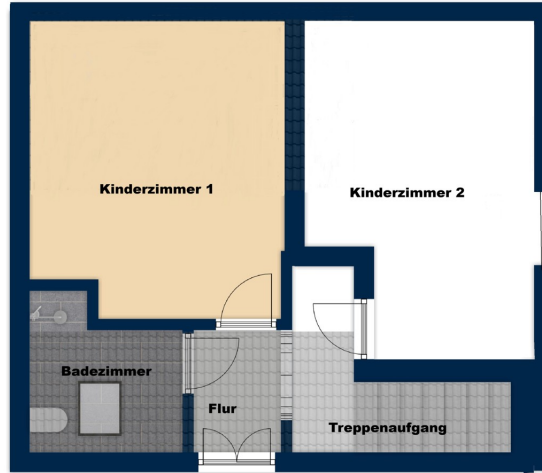
?? ?????????



???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

???????





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



???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

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

Vielen Dank für Ihr Interesse an dieser Immobilie. Bitte beachten Sie, dass Anfragen über die Portale nur bearbeitet werden, wenn eine Telefonnummer angegeben ist, unter der Sie tagsüber erreichbar sind. Nach dem Download des Exposés erhalten Sie von uns einen Link zur 360-Grad-Besichtigung, damit Sie sich einen ersten Eindruck des Hauses verschaffen können. Dieses Mehrgenerationenhaus in Hamburg-Wilstorf bietet auf drei Etagen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Investoren. Die um 1903 erbaute Doppelhaushälfte befindet sich auf einem großzügigen 781 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit weitläufigem Garten, mehreren Terrassen und praktischen Anbauten. Das Haus verfügt über zwei offizielle Wohneinheiten sowie ein wohnlich nutzbares Dachgeschoss, das weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, benötigt aber geschmackliche und teilweise energetische Anpassungen an moderne Wohnstandards. Im Erdgeschoss befindet sich eine große Wohnung mit einem weitläufigen Wohnzimmer, das an einen offenen Essbereich angrenzt. Ein Schlafzimmer bietet ausreichend Platz, während das Badezimmer mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist. Ein weiteres Esszimmer mit angrenzender Küche ermöglicht einen direkten Zugang zum überdachten Wintergarten, von dem aus die Garage und der Garten erreichbar sind. Die Wohnung im Obergeschoss entspricht in ihrer Aufteilung weitgehend der Erdgeschosswohnung, verfügt jedoch im Badezimmer nur über eine Dusche. Ein Geschoss höher im Dachgeschoss gibt es zwei flexibel nutzbare Räume sowie ein weiteres kleines Badezimmer mit Dusche. Der Außenbereich des Hauses bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der weitläufige Garten lädt mit einer überdachten Terrasse und einem Gartenhaus zum Verweilen ein. Zudem gibt es einen Anbau am Haus, der neben einem Heizungsraum und einem Waschraum auch weitere Lagerflächen zur Verfügung stellt. Ein Teilkeller, der nur von der Erdgeschosswohnung aus zugänglich ist, sorgt für zusätzlichen Stauraum. Dieses Mehrgenerationenhaus bietet vielfältige Wohnmöglichkeiten für Familien oder Kapitalanleger. Die flexible Raumaufteilung, der große Garten und die praktische Anbindung machen dieses Objekt besonders attraktiv. Eine Modernisierung bietet die Chance, das Haus an individuelle Bedürfnisse und heutige Energiestandards anzupassen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

??????? ???????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

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

- Grundstück 781 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca.
- 2 Küchen
- 3 Badezimmer ( EG mit Dusche und Wanne, OG und DG Dusche)
- Beheizter Wintergarten
- Überdachte Terrasse
- Gartenhaus
- Anbau mit drei Lagerräumen
- 1 Garage + 2 Stellplätze
-

???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

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

Der Stadtteil Wilstorf liegt im Süden der Hansestadt im Bezirk Harburg. Er besticht durch attraktive Freizeit- und Erholungsangebote. Die Natur am Außenmühlenteich lädt zum Spaziergang ein und das Freizeitbad MidSommerland garantiert in den Sommermonaten vergnüglichen Badespaß. Die Autobahnen A1 und A7 sind in wenigen Minuten erreichbar und garantieren eine gute Verkehrsanbindung in alle Fahrtrichtungen. Am Harburger Bahnhof halten alle wichtigen IC- und ICE-Fernzüge. Die Hamburger Innenstadt kann in ca. 25 Min. mit dem PKW erreicht werden, ebenso wie mit Bus und S-Bahn. Wilstorf bietet Ihnen eine sehr gute Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten.

??????? ?????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 320.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903. 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.

???????? ??????????: 25135011 - 21079 Hamburg – Wilstorf

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

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

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 ?????????? - Harburg  
E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)