

Doppelhaushälfte auf Traumgrundstück in den Elbvororten

22589 Hamburg / Iserbrook, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: SF-238



Wohnfläche ca.: **105 m²** - Zimmer: **4**



Doppelhaushälfte auf Traumgrundstück in den Elbvororten

Objekt ID	SF-238
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	22589 Hamburg / Iserbrook
Wohnfläche ca.	105 m ²
Grundstück ca.	533 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1913
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde ursprünglich ca. 1913 auf einem ca. 533 m² Grundstück gebaut und bietet seinen neuen Eigentümern heute eine Wohnfläche von ca. 105 m² verteilt auf 4 Zimmer.

Im Laufe der Jahre kamen zwei Anbauten dazu. So wurde 1981 der Windfang mit Gäste WC angebaut; im Jahr 1983 wurde das Wohnzimmer erweitert, um mehr Platz für die gemeinsame Zeit mit der Familie zu schaffen.

Die gepflegte Immobilie überzeugt bereits auf den ersten Blick mit einem ca. 30 m² großen Wohn- und Essbereich und einem wunderschön angelegten Garten mit Terrasse. Eine überdachte kleine Sitzecke mit teilweiser begrünter Dachfläche ermöglicht den Bewohnern, bei fast jedem Wetter draußen zu sitzen.

Gut zu wissen:

Das gesamte Grundstücksgröße beträgt ca. 1.065 m² und ist nach WEG geteilt.

Ausstattung

Wesentliche Ausstattungsmerkmale dieser Immobilie sind:

Erdgeschoss

- Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Schlaf-/oder Gästezimmer
- Windfang mit modernem Gäste-WC
- Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Geschirrspüler und Herd
- Wohnbereich mit Fußbodenheizung
- Fliesen

Obergeschoss

- zwei weitere Zimmer mit jeweils ca. 12 m²
- Duschbad mit Fenster
- Teppichboden

Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit viel Abstellfläche. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Junkers Baujahr zwischen 1994-1996). Die CO² Treibhausgasemission beträgt 93 kg/(m²a). Für die Warmwasseraufbereitung dient ein Durchlauferhitzer. Das Haus verfügt über Außenrollläden.

Nennenswerte Modernisierungen:

- Dach neu gedeckt (ca. 1981)
- Fassade gestrichen (ca. 2012)
- neues Duschbad und Modernisierung Gäste-WC (ca. 2007)
- Einbauküche (ca. 2007)

Abgerundet wird das Immobilienangebot durch zwei Gartenhäuser sowie einen PKW-Stellplatz direkt am



Haus.

Sonstiges

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Schulze & Filges Immobilien GbR hat einen ebenfalls provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt und von uns selbst nicht überprüft wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn- und Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Alle Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

** Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 **

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	21.03.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1913
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	387,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Lage

BELIEBTER ELBVORORT

Im Herzen von Iserbrook und Sie werden sich wohl fühlen. Iserbrook zählt zu den beliebten Hamburger Elbvororten. Hier bieten der Klövensteen und die Nähe zur Elbe einen besonders hohen Erholungswert.

INTAKTE INFRASTRUKTUR

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße an der Grenze zu Blankenese; umgeben von Einfamilien- und Doppelhäusern. Bei Anwohnern sehr beliebt sind die Nähe zum Elbe Einkaufszentrum oder zum Schwimmbad Blankenese sowie zu den zahlreichen Geschäften im Ortskern von Blankenese und Iserbrook. Schulen, Kindergärten und die Anzahl an medizinischer Versorgungsmöglichkeiten runden die gute Lage ab.





Schulze & Filges
IMMOBILIEN



Außenansicht Gartenansicht

