Schulze & Filges
IMMOBILIEN

Großzügiges Einfamilienhaus in Iserbrook

22589 Hamburg / Iserbrook, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 16

Wohnfläche ca.: **130 m²** - Zimmer: **5**

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze

kontakt@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de

Tel. 040 - 414 313 755

Großzügiges Einfamilienhaus in Iserbrook

Objekt ID	16
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	22589 Hamburg / Iserbrook
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	130 m²
Grundstück ca.	553 m²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1929
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Dachboden, Dusche, Einbauküche, Gasheizung, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV Gerät, Krüppelwalmdach, Massivbauweise, Terrasse, Zentralheizung
Käuferprovision	6,25 % inkl. MwSt.

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze
kontakt@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de
Tel. 040 - 414 313 755

Objektbeschreibung

Das Haus - konzipiert als Haus mit 2 Wohnungen - wurde im Jahr 1929 in massiver Bauweise errichtet.

Im Erdgeschoss befindet sich ein grosser Wohn - und Essbereich, der mit einer Schiebetür in zwei separate Wohnräume abgetrennt werden kann.

Des weiteren ist dort ein Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Bad mit Badewanne errichtet.

Die Wohnräume verfügen über herrlich gut erhaltene Holzdielen (Pitchpine).

Von der Küche gelangen Sie über die Terrasse, die zum Verweilen einlädt, in den Garten.

Eine Holztreppe führt Sie vom Erdgeschoss ins Obergeschoss. Dort befinden sich ebenfalls ein grosszügiger Wohn - und Essbereich, der durch die vielen Fenster sehr hell und freundlich wirkt. Ein Bad mit Dusche, eine weitere Küche sowie ein Schlafzimmer runden den "Wohnungscharakter" ab.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet durch weitere verschiedene Kellerräume mit Fenster zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Es ist ausreichend Platz für einen Hauswirtschaftsraum, einer Hobbywerkstatt oder sogar für einen Fitnessraum oder Büro vorhanden.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten, aber baujahrstypischen Zustand mit Potential und umfangreichem Moderniesierungsbedarf.

Folgende Modernisierungen sind bereits umgesetzt:
Die doppelt verglasten Holzfenster wurden ca. 1991/1992 erneuert, die Gas Heizung stammt aus dem Jahr 2007 und die Küchen aus dem Jahr 2009/2010.

Ausstattung

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 Freizeitwert.

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.

Sonstiges

Die Courtage beträgt 6,25 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt.

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

Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 6,25 % des vereinbarten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z.Zt. 19 %), ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1929
Primärenergieträger	GAS
Endenergieverbrauch	254,10 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja

01-Aussenansicht

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze
kontakt@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de
Tel. 040 - 414 313 755