

Hamburg – Jenfeld

Gemütliches Zuhause mit Potenzial und Garten zum Wohlfühlen

Número da propriedade: 25252001



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 319.000 EUR • ÁREA: ca. 79,1 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 135 m²

Número da propriedade: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

Numa vista geral

Número da propriedade	25252001
Área	ca. 79,1 m ²
Forma do telhado	Telhado campo único
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1963

Preço de compra	319.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 38 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Aquecimento urbano Vapor	Procura final de energia	260.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	19.01.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1963

Número da propriedade: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

O imóvel



Número da propriedade: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

O imóvel



**Sie möchten
den Wert
Ihrer Immobilie
wissen oder
diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter www.von-poll.com und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



Número da propriedade: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

O imóvel



Número da propriedade: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

O imóvel



Número da propriedade: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

O imóvel



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Número da propriedade: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

O imóvel



Número da propriedade: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

O imóvel




VON POLL
FINANCE

WIR SIND FÜR SIE DA

WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:
SEBASTIAN PLASS
 Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17
 sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

www.vp-finance.de

Número da propriedade: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

O imóvel



Número da propriedade: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

O imóvel



Katharina Vogler-Reimers

Diplom-Kauffrau

Selbstständige Immobilienberaterin

T: 040 - 27 14 27 80

katharina.vogler-reimers@von-poll.com

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Haus aus dem Jahr 1963, das Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre individuellen Vorstellungen und Wünsche zu verwirklichen. Die Wohnfläche beträgt ca. 79 m² und verteilt sich auf insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer. Das Haus befindet sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 135 m², das ausreichend Platz für kreative Gestaltungsideen bietet.

Das Raumangebot besticht durch eine funktionale Aufteilung. Neben den Schlafzimmern bietet das Objekt ein Badezimmer sowie einen Wohnbereich. Ein besonderer Pluspunkt ist die überdachte Terrasse, die Ihnen die Möglichkeit bietet, sich im Freien aufzuhalten, unabhängig vom Wetter. Der Balkon erweitert den Wohnraum zusätzlich und lädt zum Verweilen im Freien ein, während Sie Ihren Blick in den eigenen Garten schweifen lassen können.

Besonders hervorzuheben ist der Keller, der eine Deckenhöhe von ca. 2,25 m bietet. Mit seiner angenehmen Höhe kann dieser Bereich als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden, sei es als Stauraum oder als Gästezimmer. Die Nutzung des Kellers ist flexibel und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Das Haus steht auf einer angenehm großen Gartengröße, die ausreichend Platz für Freizeit und Entspannung bietet. Hier können Gartenliebhaber ihre Ideen verwirklichen und den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen gestalten.

Durch die zentrale Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs problemlos erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zu einem komfortablen Alltag bei.

Obwohl das Haus sanierungsbedürftig ist, bietet es eine solide Grundlage, um ein gemütliches Zuhause zu gestalten. Die Struktur des Gebäudes ermöglicht es, mit ein wenig Kreativität und Engagement persönliches Flair hinzuzufügen und den Wohnwert erheblich zu steigern.

Dieser Immobilientyp eignet sich ideal für handwerklich begabte Käufer, die ein Projekt suchen, um ihre eigenen Akzente zu setzen. Die Immobilie bietet viel Potenzial, um einen Ort der Geborgenheit zu schaffen, der genau auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich

selbst ein Bild von dieser vielversprechenden Immobilie zu machen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich dieses Haus genauer anzusehen und entdecken Sie die Möglichkeiten, die hier auf Sie warten.

Número da propriedade: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

Detalhes do equipamento

- Deckenhöhe im Keller: ca. 2,25
- Balkon
- überdachte Terrasse

Número da propriedade: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in Hamburg Jenfeld. Durch die Lages der Immobilie sind Sie nicht nur hervorragend an die A24 und die A1 sondern auch an den ÖPNV und die Regionalbahn angebunden.

Diverse Buslinien bringen Sie in wenigen Minuten z.B. nach Wandsbek, Billstedt, Tonndorf und Rahlstedt.

Dank der nahe gelegenen Einkaufszentren in Jenfeld und Billstedt sowie zahlreicher Geschäfte und Restaurants aber auch mehrerer Arztpraxen, Tankstellen, Bäckereien kann von einer guten Infrastruktur gesprochen werden.

Schulen und Kindergärten sind ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Auch der Öjendorfer Park als bekanntes Naherholungsgebiet und das für einen Spaziergang einladende Wandsbeker Gehölz sind nicht weit entfernt. Zudem sind dank der Autobahnanbindung Lübeck und die Ostsee aber auch andere Fernziele schnell erreichbar.

Número da propriedade: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 260.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25252001 - 22045 Hamburg – Jenfeld

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20, 22143 Hamburg

Tel.: +49 40 - 27 14 278 0

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com