

Hamburg – Lurup

# Familienfreundliches Zweifamilienhaus in Lurup mit Nießbrauchrecht

Número de propiedad: 24132015



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

PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 161 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 536 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

## De un vistazo

Número de propiedad	24132015	Precio de compra	398.000 EUR
Superficie habitable	ca. 161 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Método de construcción	Sólido
Habitaciones	6	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada
Año de construcción	1931		

Número de propiedad: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	303.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.03.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propiedad



Número de propiedad: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propiedad



Número de propiedad: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propiedad



Número de propiedad: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

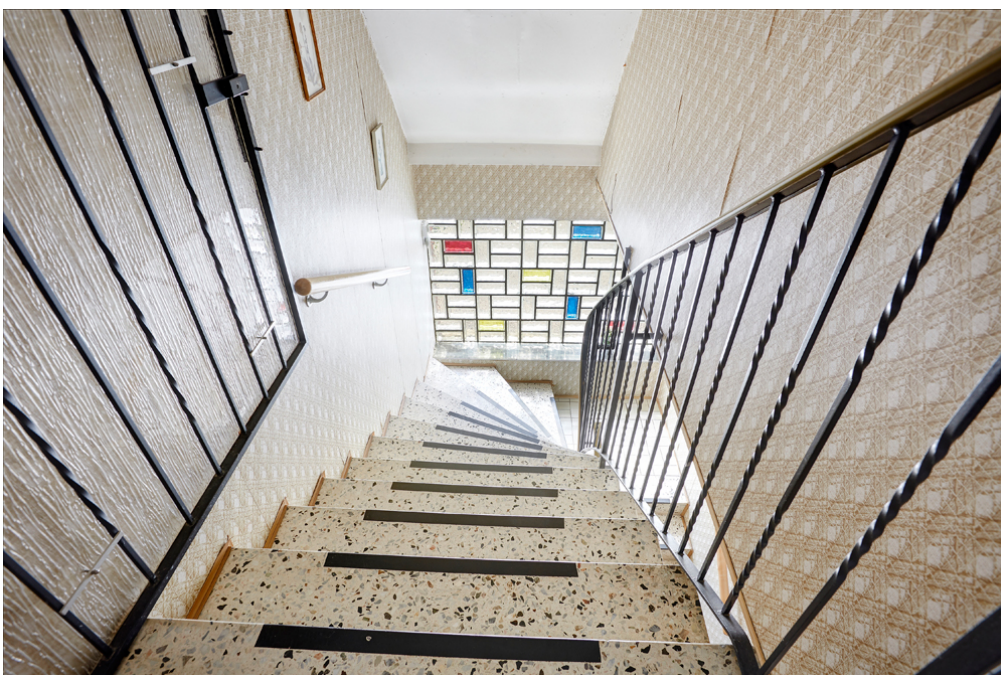
## La propiedad





Número de propiedad: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propiedad



Número de propiedad: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propiedad



Número de propiedad: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

## La propiedad



Número de propiedad: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

## Una primera impresión

Die Immobilie befindet sich in einer schönen und ruhig gelegenen Straße in Hamburg-Lurup. Das Haus wurde im Jahr 1931 errichtet und in den 1970er Jahren um einen Anbau ergänzt. Der liebevoll gestaltete und herrlich eingewachsene Garten besticht und lädt Sie ein, Ihren Traum vom Eigenheim zu realisieren. Betreten Sie die Erdgeschossseinheit, gelangen Sie direkt in den Flur. Von hier aus haben Sie Zugang zu zwei geräumigen Zimmern und zur Küche. Die Küche überzeugt ebenfalls mit ihrer ansprechenden Größe. Angrenzend haben Sie Zugang zu zwei weiteren Zimmern. Diese sind miteinander verbunden, lassen sich aber durch eine entzückende Kassetten-Schiebetür voneinander trennen. Die beide Räume sind mit einem gut erhaltenen Dielenboden ausgelegt und verfügen wie alle Räumlichkeiten im Erdgeschoss über eine ansprechende Deckenhöhe. Durch die Küche gelangen Sie zu dem in die Diele, die Sie zum zweiten Hauseingang führt. Darüber hinaus befindet sich hier ein Badezimmer. Über das Treppenhaus gelangen in die Obergeschossseinheit. Hier befinden sich zwei großzügige Zimmer, ein Gäste-WC, ein Badezimmer, eine Küche und ein Abstellraum. Die Immobilie ist vollunterkellert. Zudem gibt es auf dem Grundstück eine Lagerhalle, die sich multifunktional nutzen lässt. Das Haus bietet Ihnen eine gute Substanz und Potenzial, befindet sich aber in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Wir weisen darauf hin, dass im Grundbuch ein Nießbrauchrecht eingetragen ist. Dieses kann nicht mehr wahrgenommen werden, da die 100-jährige Nießbrauchnehmerin bereits in einer Altersresidenz ist. Durch den Vermerk im Grundbuch ist die Finanzierbarkeit dieser Immobilie mit hoher Wahrscheinlichkeit eingeschränkt.

Número de propiedad: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

## Todo sobre la ubicación

In einer ruhigen Seitenstraße von Lurup, welche mit Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist, befindet sich das hier angebotene Zweifamilienhaus. Verschiedene Schulen und Kindergärten sind zu Fuß sowie mit dem Fahrrad in Kürze erreicht. Eine zahlreiche Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie u.a. in dem beliebten Elbe-Einkaufszentrum sowie im Stadtzentrum Schenefeld. Ein umfangreiches Sportangebot, wie z.B. Tennis, Hockey und Fußball steht in der näheren Umgebung zur Verfügung. Der nahe gelegene Altonaer Volkspark, die Trabrennbahn, das Volksparkstadion sowie die Barclays Arena bieten einen hohen Freizeitwert. Die Innenstadt ist mit zahlreichen Metrobuslinien oder der S-Bahn ab Elbgaustraße und Stellingen gut zu erreichen. Mit dem Auto gelangen Sie binnen ca. 25 min. in die Hamburger City. Eine optimale Verkehrsanbindung bietet zudem die Autobahn A7.

Número de propiedad: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 303.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1931. 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.

Número de propiedad: 24132015 - 22549 Hamburg – Lurup

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Janina Stuwe & Sandra Lundt

---

Blankeneser Bahnhofstraße 50 Hamburgo - Suburbios del Elba

E-Mail: [hamburg.elbvororte@von-poll.com](mailto:hamburg.elbvororte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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