

Hamburg – Harburg

# Denkmalgeschütztes und voll saniertes Mehrgenerationenhaus mit vielen Optionen im Binnenhafen!

**CODICE OGGETTO: 24135009**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164,37 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 370 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24135009 - 21079 Hamburg – Harburg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24135009 - 21079 Hamburg – Harburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24135009	Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Superficie netta	ca. 164,37 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	2014
Vani	5.5	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1800		

CODICE OGGETTO: 24135009 - 21079 Hamburg – Harburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24135009 - 21079 Hamburg – Harburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135009 - 21079 Hamburg – Harburg

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



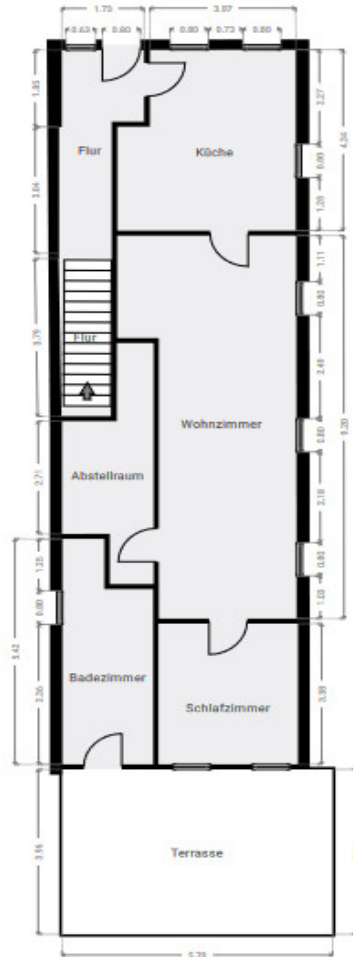
CODICE OGGETTO: 24135009 - 21079 Hamburg – Harburg

## Planimetrie

▼ Dach

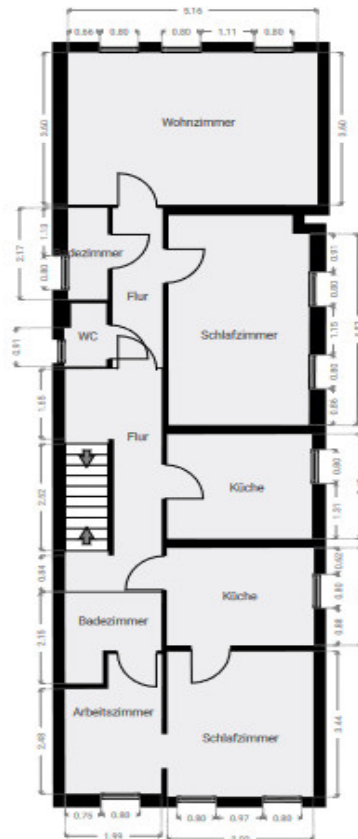


▼ Erdgeschoss





## ▼ 1. Stock



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24135009 - 21079 Hamburg – Harburg**

## Una prima impressione

Mit großer Freude präsentiert von Poll Immobilien eines der ältesten Häuser Harburgs!!! Das denkmalgeschützte Einfamilienhaus erstrahlt nach einer umfassenden Sanierung im Jahre 2014-2016 in neuem Glanz. Die sorgfältige Restaurierung hat den historischen Charme des Gebäudes bewahrt und bietet gleichzeitig den modernen Wohnkomfort, den anspruchsvolle Bewohner schätzen. Das ursprünglich als Einfamilienhaus errichtete Gebäude wurde so umgebaut, dass es nun als Dreifamilienhaus genutzt werden kann. Sie betreten die Hauptwohnung im Erdgeschoss und befinden sich direkt in der modernen Küche, die mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist und zum Kochen und geselligen Beisammensein einlädt. Von hier aus gelangt man in das Herzstück der Erdgeschosswohnung. Ausreichend Platz bietet der lang gestreckte Wohnraum, der durch die vielen Fenster gut belichtet ist. Eine praktische Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum. Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer, das mit Badewanne und Dusche ausgestattet ist. Vom Bad aus gelangt man direkt auf die Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Im Obergeschoss befinden sich zwei separate Wohneinheiten mit jeweils ca. 26,54 m<sup>2</sup> und 47,05 m<sup>2</sup>. Jede Einheit verfügt über ein komfortables Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Bad mit Dusche. Die Wohnungen sind modern gestaltet und bieten funktionale Grundrisse, die eine effiziente Raumnutzung ermöglichen. Große Fenster sorgen für eine helle und luftige Atmosphäre in den Räumen. Das Dachgeschoss dieses charmanten denkmalgeschützten Hauses bietet ein enormes Potenzial an zusätzlichem Raum und persönlichen Gestaltungsmöglichkeiten. Der großzügige, derzeit ungenutzte Raum kann nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen zu einer wohnlich nutzbaren Fläche umgestaltet werden. Die Integration von Küche und Bad im Dachgeschoss bietet zusätzlichen Komfort und Unabhängigkeit. Dieses denkmalgeschützte Einfamilienhaus bietet eine einzigartige Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Mit seinen drei separaten Wohneinheiten eignet es sich ideal für Familien, Paare oder Investoren, die nach einer exklusiven Immobilie in einer erstklassigen Lage suchen. Genießen Sie das Beste aus beiden Welten - den Charme eines historischen Gebäudes und die Annehmlichkeiten des modernen Lebensstils. Bitte beachten Sie, dass wir das Exposé erst nach einem persönlichen Telefonat versenden und Besichtigungen ausschließlich mit Interessenten durchführen, die ihre Bonität oder ein Finanzierungszertifikat nachweisen können. Wir bitten um Verständnis für diese Maßnahme, da sie dazu dient, den Prozess für alle Beteiligten transparent und effizient zu gestalten. Nur so können wir sicherstellen, dass potenzielle Käufer ernsthaftes Interesse an der Immobilie haben und über die notwendigen finanziellen Mittel verfügen, um einen Kauf zu realisieren. Wir danken für Ihr

Verständnis und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODICE OGGETTO: 24135009 - 21079 Hamburg – Harburg**

## Dettagli dei servizi

- Grundstück 370,00 m<sup>2</sup>
- 3 Wohneinheiten jeweils mit Küche und Bad
- EG ca. 83,05 m<sup>2</sup> / OG Wohnung 1 26,54 m<sup>2</sup>/ OG Wohnung 2 47,05 m<sup>2</sup> + 7,73 m<sup>2</sup>  
Gemeinschaftsflächen
- Ausbaubares DG
- 2014-2016 aufwendig saniert für ca. 1.300.000,00 Euro
- Gasheizung und Warmwasserspeicher 2014
- Garage als Lagerraum im rückwertigen Teil des Grundstücks

**CODICE OGGETTO: 24135009 - 21079 Hamburg – Harburg**

## Tutto sulla posizione

Der Harburger Binnenhafen ist ein bezauberndes Viertel im Süden Hamburgs, das sich entlang der malerischen Harburger Schlossinsel erstreckt. Diese einzigartige Lage verleiht dem Binnenhafen einen unvergleichlichen Charme und eine faszinierende Atmosphäre. Die Immobilien im Harburger Binnenhafen bieten einen spektakulären Blick auf das ruhige Wasser der Süderelbe und die historischen Gebäude entlang des Ufers. Die Nähe zum Wasser schafft eine beruhigende und zugleich inspirierende Umgebung, die Bewohner und Besucher gleichermaßen begeistert. Das Viertel zeichnet sich durch seine lebendige Kulturszene, seine vielfältige Gastronomie und sein pulsierendes Leben aus. Historische Gebäude, gemütliche Cafés und angesagte Bars prägen das Straßenbild und laden zum Verweilen ein. Zudem bieten zahlreiche Veranstaltungen und Festivals das ganze Jahr über kulturelle Highlights und Unterhaltung für Jung und Alt. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung des Harburger Binnenhafens macht ihn zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Stadtbewohner gleichermaßen. Die Nähe zur Autobahn, den öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Harburger Bahnhof gewährleistet eine bequeme Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie an das Umland. Insgesamt bietet der Harburger Binnenhafen eine einzigartige Mischung aus maritimem Flair, urbanem Lebensstil und historischem Ambiente. Es ist ein Ort, der die Herzen von Menschen jeden Alters und Hintergrunds im Sturm erobert und ein unvergleichliches Wohn- und Lebensgefühl verspricht.

**CODICE OGGETTO: 24135009 - 21079 Hamburg – Harburg**

## Ulteriori informazioni

**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.

**CODICE OGGETTO: 24135009 - 21079 Hamburg – Harburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 Amburgo - 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)