

Hamburg – Jenfeld

# Jenfeld: Mehrgenerationenhaus in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 23252027

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 171,24 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 713 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23252027 - 22043 Hamburg – Jenfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23252027 - 22043 Hamburg – Jenfeld

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23252027
Surface habitable	ca. 171,24 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Salles de bains	2
Année de construction	1952
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,125 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23252027 - 22043 Hamburg – Jenfeld

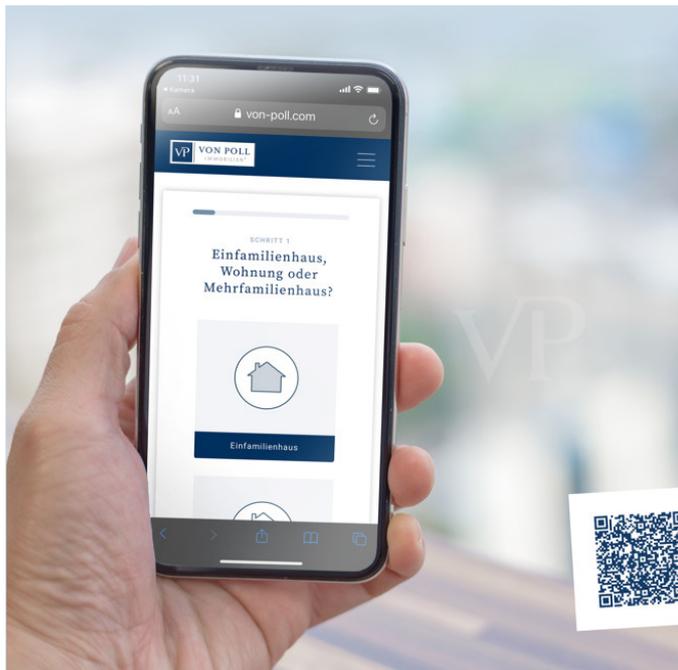
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétique valable jusqu'au	20.09.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	277.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 23252027 - 22043 Hamburg – Jenfeld

## La propriété



**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](http://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.



CODE DU BIEN: 23252027 - 22043 Hamburg – Jenfeld

## La propriété



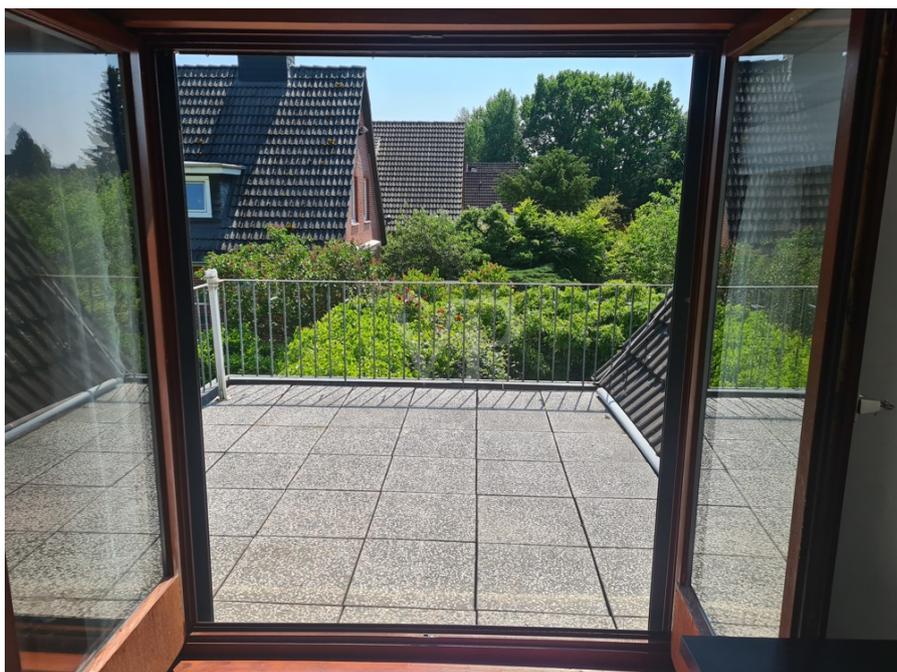
CODE DU BIEN: 23252027 - 22043 Hamburg – Jenfeld

## La propriété



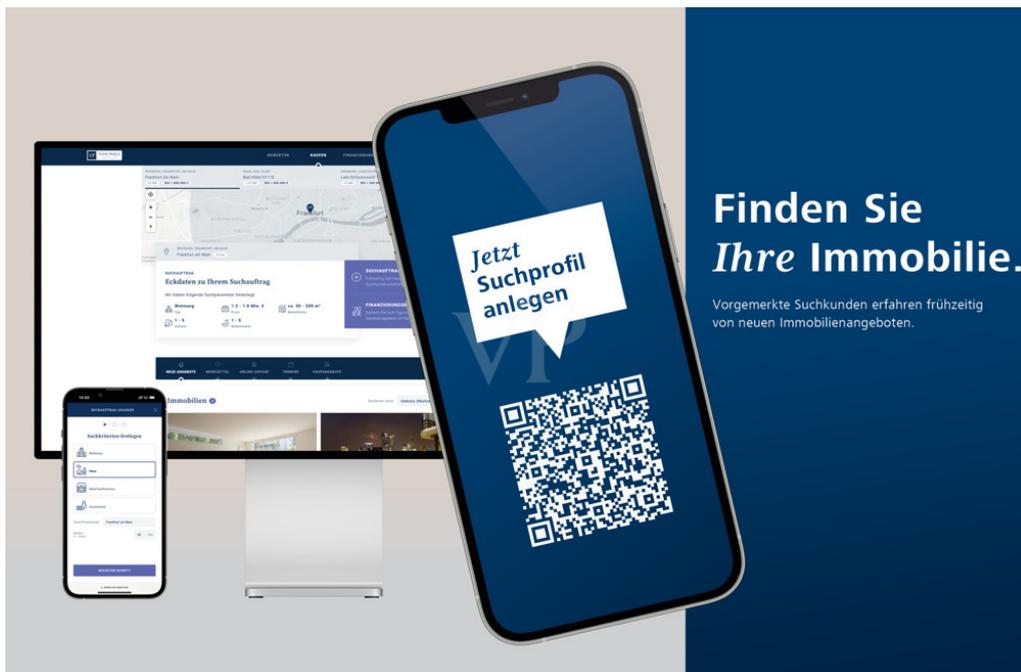
CODE DU BIEN: 23252027 - 22043 Hamburg – Jenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 23252027 - 22043 Hamburg – Jenfeld

## La propriété



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



CODE DU BIEN: 23252027 - 22043 Hamburg – Jenfeld

## La propriété



## 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

CODE DU BIEN: 23252027 - 22043 Hamburg – Jenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 23252027 - 22043 Hamburg – Jenfeld

## La propriété



CODE DU BIEN: 23252027 - 22043 Hamburg – Jenfeld

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Hamburg**



Höchstnote für

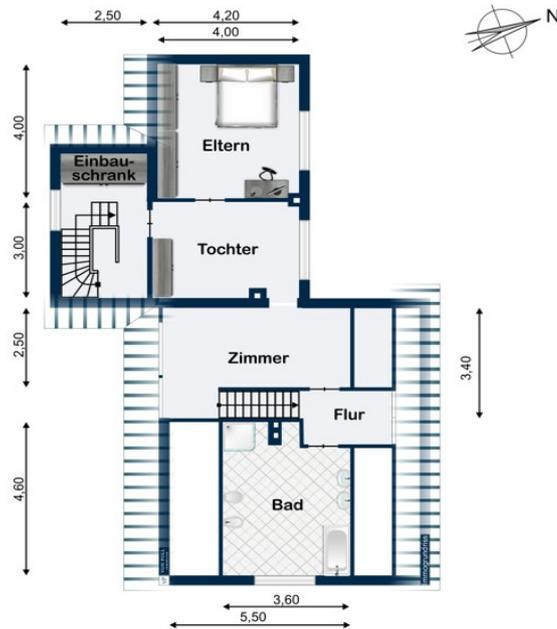
**von Poll Immobilien  
Wandsbek**

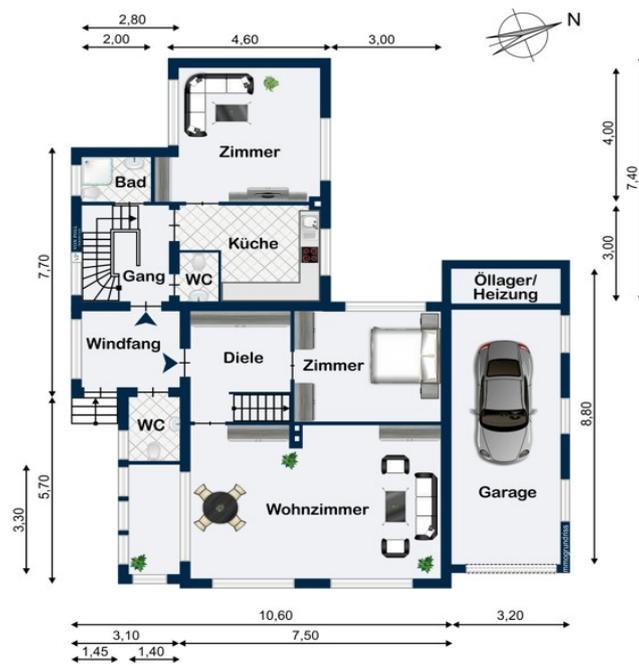
IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODE DU BIEN: 23252027 - 22043 Hamburg – Jenfeld

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23252027 - 22043 Hamburg – Jenfeld

## Une première impression

Bite haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihre Anfragen nur bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten bearbeiten und beantworten können. Auf dem herrlich eingewachsenem, nahezu uneinsehbarem und heimelig anmutenden Grundstück befindet sich die im Jahr 1952 in Massivbauweise errichtete Immobilie. Diese wurde zunächst als Einfamilienhaus und nach erfolgtem Anbau in 1967 zeitweise auch als Zweifamilienhaus genutzt. Insgesamt verfügt diese Immobilie über ca. 165 m<sup>2</sup> an Wohnfläche, die sich im Erdgeschoss auf drei Zimmer, moderne Einbauküche, Diele, Bad und Gäste WC und im OG auf drei Zimmer, Home-Office-Nische und einem großzügigem Badezimmer aufteilen. Zudem verfügt das Obergeschoss noch über eine ca. 10 m<sup>2</sup> große Dachterrasse. Sowohl Dach und Fassade befinden sich in einem guten Zustand und wurden fortwährend instandgesetzt. Durch die auf dem Dach installierte Solarthermieanlage wird die Warmwasserversorgung des Gebäudes zusätzlich unterstützt. Die ca. 24 m<sup>2</sup> große Garage mit angeschlossenem Raum für Heizung und Öltanks, hat einen direkten Zugang zum Teilkeller und bietet Platz für einen PKW. Ein weiterer geschützter Stellplatz befindet sich unter dem Carport. Für Gartengeräte steht auf dem ca. 713 m<sup>2</sup> großen Grundstück noch ein weiterer, massiv gebauter und ca. 8 m<sup>2</sup> großer Abstellraum zur Verfügung. Zwei jeweils ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrassen sind mit Markiesen ausgestattet und bieten aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung für jede Tageszeit die richtige Lage. Fazit: Der neue Eigentümer hat die Wahl zwischen einem Haus mit großzügiger Wohnfläche, einem Mehrgenerationenhaus oder einem Vermietungsobjekt mit zwei Wohnungen. Besonders geeignet ist diese Immobilie für Handwerker, die hier sehr gut die "Muskelhypothek" für die Sanierung einsetzen können. Der Energieausweis wird zur Besichtigung vorgelegt.

**CODE DU BIEN: 23252027 - 22043 Hamburg – Jenfeld**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Hamburg Jenfeld, das von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird. Durch die Lages des Grundstückes 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.

CODE DU BIEN: 23252027 - 22043 Hamburg – Jenfeld

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 277.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. 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. **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.

CODE DU BIEN: 23252027 - 22043 Hamburg – Jenfeld

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Hamburg - Wandsbek  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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