

Hamburg – Farmsen-Berne

Moderne Doppelhaushälfte auf Erbpachtgrundstück

CODE DU BIEN: 25101015



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 117 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 300 m²

CODE DU BIEN: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

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

CODE DU BIEN: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

En un coup d'œil

| | |
|------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 25101015 |
| Surface habitable | ca. 117 m ² |
| Type de toiture | Toit en pavillon |
| Pièces | 4.5 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 2004 |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 2 x surface libre |

| | |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat | 549.000 EUR |
| Type de bien | Maisons jumelles |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2023 |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 50 m ² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Informations énergétiques

| | | | |
|--|----------------------|---|-----------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Chauffage | Gaz | Consommation d'énergie | 112.89 kWh/m ² a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 05.02.2034 | Classement énergétique | D |
| Source d'alimentation | Gaz | Année de construction selon le certificat énergétique | 2023 |

CODE DU BIEN: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La propriété



CODE DU BIEN: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La propriété



CODE DU BIEN: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La propriété



CODE DU BIEN: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La propriété



CODE DU BIEN: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La propriété



CODE DU BIEN: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La propriété



CODE DU BIEN: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La propriété



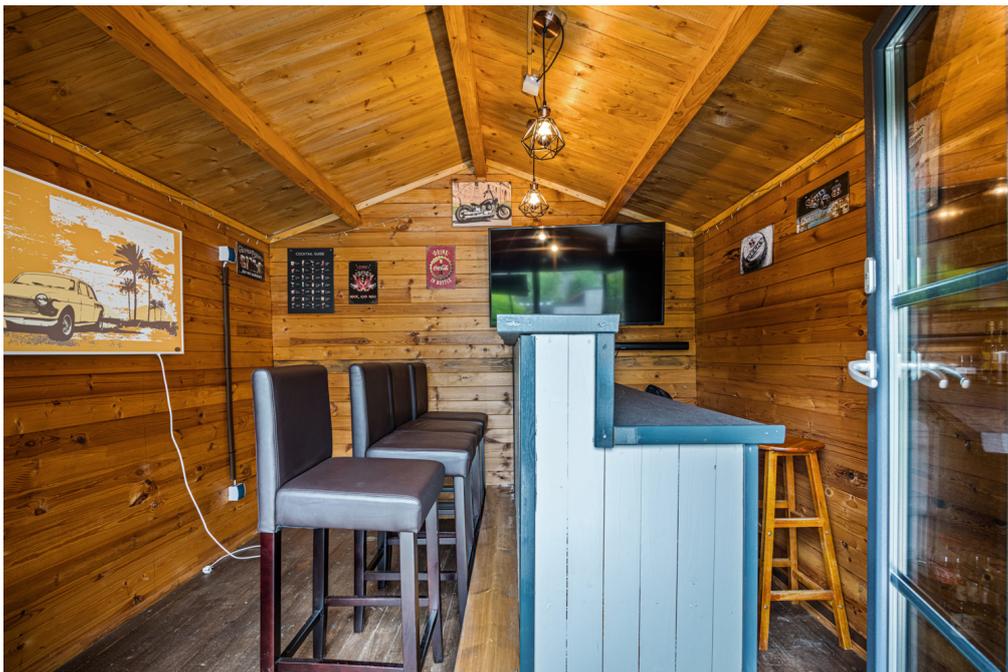
CODE DU BIEN: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La propriété



CODE DU BIEN: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La propriété



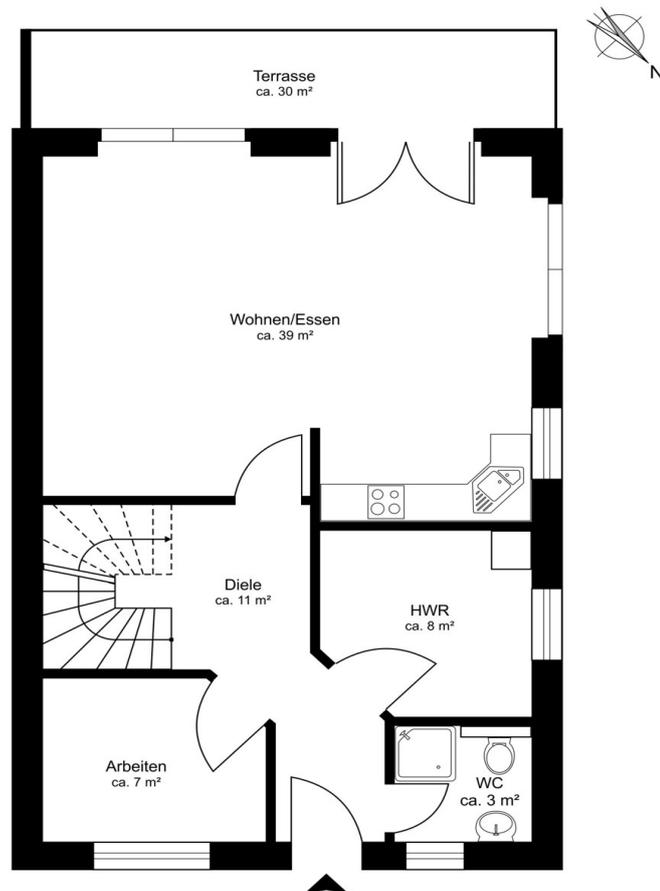
CODE DU BIEN: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

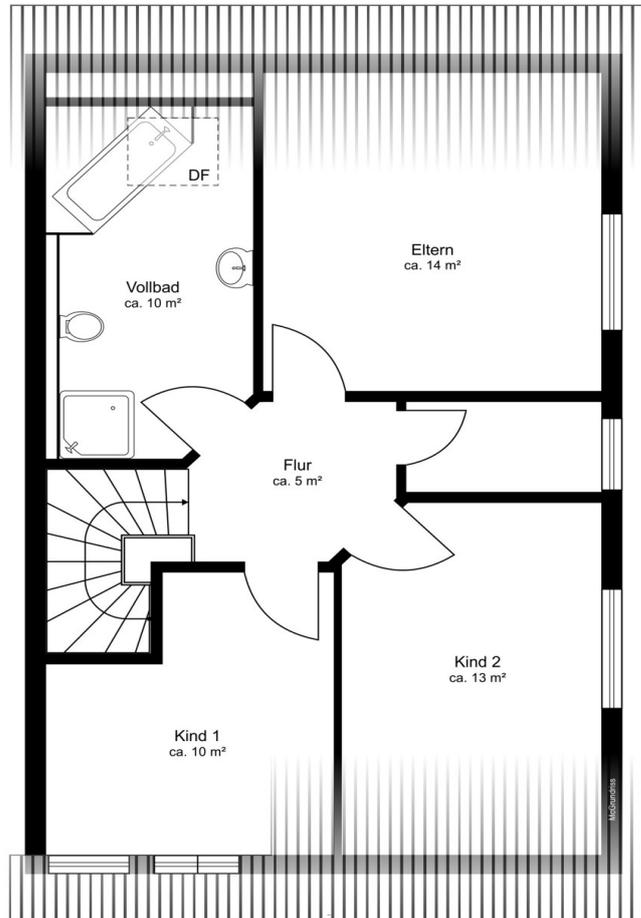
La propriété



CODE DU BIEN: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

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: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Une première impression

Erbpachtgrundstück - Das Erbbaurecht läuft noch weitere 53 Jahre und der Erbpachtzins ist bereits bis zum Jahr 2078 vollständig beglichen.

Zum Verkauf steht eine moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2004 in Sackgassenendlage mit einer Wohnfläche von ca. 117 m² auf einem herrlich pflegeleichten Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 300 m². Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet Ihnen Platz auf zwei Ebenen. Zudem steht als Nutzfläche ein nicht ausgebauter Dachboden zur Verfügung. Die Immobilie wurde in Massivbauweise errichtet und sucht nun einen neuen Eigentümer!

Das Haus verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer - perfekt für die Familie. Nachdem Sie die Eingangstür hinter sich gelassen haben, gelangen Sie direkt in den Flur, von dem aus alle weiteren Räume im Erdgeschoss erreichbar sind. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit den großen Fensterfronten ist das Highlight und gleichzeitig das Herzstück dieser Immobilie. Hier angeschlossen, finden Sie die offene Einbauküche, die durch einem Tresen vom Wohnzimmer abgetrennt ist. Zudem gelangen Sie über den Flur in das Arbeitszimmer, sowie in den Hauswirtschaftsraum, in dem sich auch die neue Gasheizung befindet.

Über eine Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Dort haben Sie vom Flur aus direkten Zugang zu den drei großen und freundlichen Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmern, einem kleinen Ankleidezimmer sowie dem sehr großzügigen Vollbad.

Über den offenen Essbereich erreichen Sie die großzügige Süd-West-Terrasse, an die der pflegeleichte Garten anschließt. Neben einem Geräte- und einem Fahrradschuppen gibt es eine urgemütliche Party-Hütte, die als Bar ausgebaut wurde.

Komplettiert wird das Angebot mit einem sehr geräumigen Carport sowie zwei weiteren Aussenstellplätzen.

Zusammenfassend stellt diese Doppelhaushälfte ein sehr schönes Zuhause dar! Eine großzügige Raumaufteilung, viele Extras und ein pflegeleichter Garten bieten das, was ein schönes Zuhause ausmacht!

CODE DU BIEN: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Détails des commodités

- * Sackgassenendlage
- * Garten-Party-Haus
- * Balkonkraftwerk 800W (genehmigt)
- * Fußbodenheizung Wohnzimmer + Küche
- * Fußbodenerwärmung im Vollbad und im Duschbad
- * Mähroboter
- * Be- und Entlüftungsanlage
- * 4 Außenkameras
- * Nebenkosten Strom / Gas: EUR 205,-/Monat
- * nicht ausgebauter Dachboden (ca. 40m²)

CODE DU BIEN: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Tout sur l'emplacement

Farmsen-Berne ist ein lebendiger und beliebter Stadtteil im Nordosten Hamburgs, der vor allem durch seine ruhige Wohnatmosphäre und seine vielfältigen Freizeitmöglichkeiten besticht. Der Stadtteil ist geprägt von grünen Flächen, Parks und zahlreichen Wohnhäusern, die ein angenehmes Zuhause bieten.

Hier finden sich sowohl familienfreundliche Wohngebiete als auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien macht. Die Nähe zu Natur und Erholungseinrichtungen lädt zu Spaziergängen, Radfahrten und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Verkehrstechnisch ist Farmsen-Berne gut angebunden: Mit der U-Bahn-Linie U1 ist man schnell im Hamburger Stadtzentrum, und auch Buslinien sowie die Nähe zur Bundesstraße B75 erleichtern die Mobilität.

Insgesamt ist Farmsen-Berne ein freundlicher Stadtteil, der eine angenehme Mischung aus ruhigem Wohnen, Natur und guter Erreichbarkeit bietet – perfekt für alle, die das Leben in Hamburg in einer entspannten Umgebung genießen möchten.

CODE DU BIEN: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.2.2034.
Endenergiebedarf beträgt 112.89 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

CODE DU BIEN: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Contact

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

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com