

Hamburg – Sinstorf

Erbpacht vom Staat! Platz für eine große Familie in der Käfersiedlung

CODE DU BIEN: 25135019

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 173 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.433 m²

CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

- 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: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25135019
Surface habitable	ca. 173 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1968
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	339.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	11.05.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	222.10 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



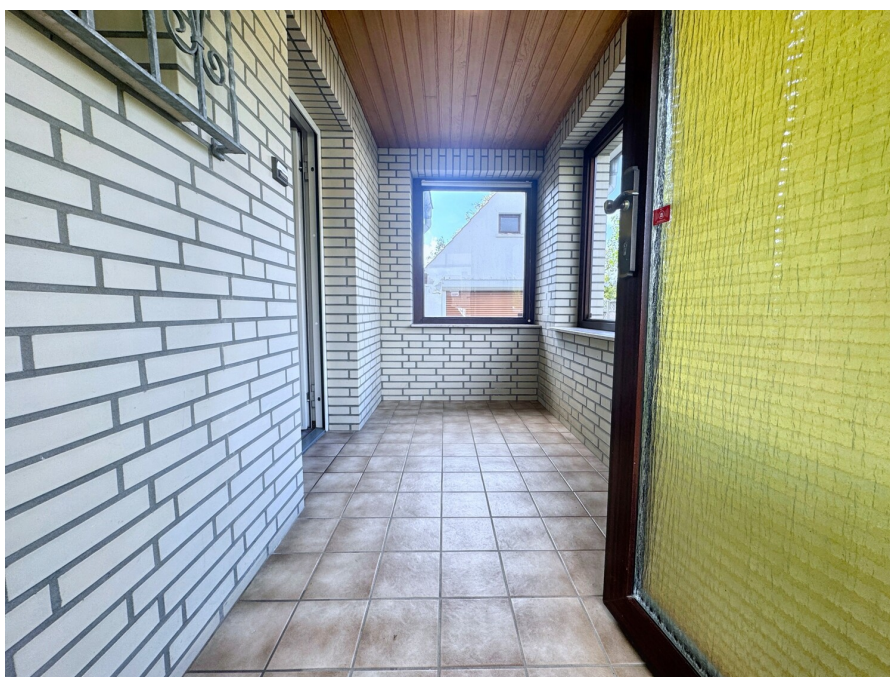
CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



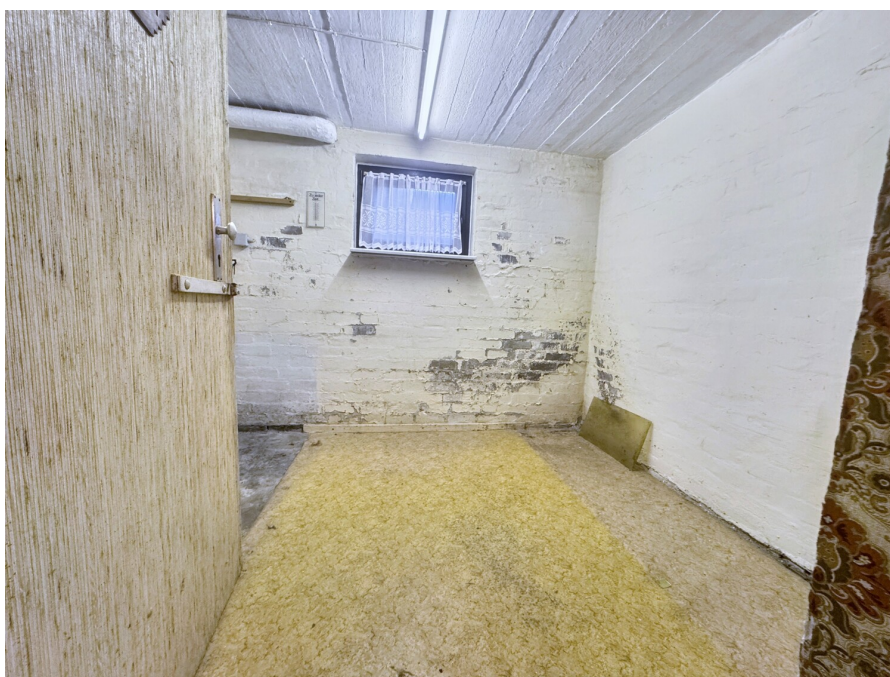
CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

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: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Une première impression

In ruhiger und grüner Lage im beliebten Hamburger Stadtteil Sinstorf erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus, das sich sowohl als Einfamilien- als auch als Zweifamilienhaus nutzen lässt. Das 1.433 m² große Grundstück befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück mit einer Restlaufzeit von 25 Jahren. Der jährliche Erbbauzins beträgt günstige 204,96 Euro und wird von der Staat als Erbbaurechtsgeber erhoben. Für den Erwerb dieses attraktiven Erbbaurechtsobjektes ist ein Eigenkapitalanteil von ca. 50 % des Kaufpreises erforderlich.

Das Haus verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 173 m², die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das Grundstück bietet im vorderen Bereich weiteres Bebauungspotenzial, das bislang nicht ausgeschöpft wurde. In welchem Umfang eine zusätzliche Bebauung möglich ist und welche Auswirkungen dies auf die Laufzeit des Erbbaurechts sowie auf die Höhe des Erbbauzins haben könnte, ist individuell zu prüfen und mit dem Erbbaurechtsgeber abzustimmen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Highlight ist das geräumige Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich, das durch seine Helligkeit und seinen offenen Charakter besticht. Die Küche ist separat gelegen und bietet ebenso wie das Badezimmer Raum für individuelle Gestaltung. Beide Räume sind renovierungsbedürftig. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und ruhige Lage. Ein zusätzliches, kleineres Zimmer kann flexibel genutzt werden, etwa als Büro oder Gästezimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt in den beheizten Wintergarten und auf die sonnige Terrasse mit Südausrichtung, die ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen ist.

Im Obergeschoss befinden sich vier weitere Räume, die sich vielseitig nutzen lassen – etwa als Schlaf- oder Kinderzimmer oder als Büro. Ein weiteres Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort. Einer der Räume ist bereits mit Anschlüssen für eine Küchenzeile ausgestattet, sodass das Obergeschoss auch als separate Wohneinheit oder sogar als Zweifamilienhaus genutzt werden kann. Diese flexible Raumaufteilung macht das Objekt sowohl für Großfamilien als auch für Investoren, die eine Mieteinheit schaffen möchten, interessant.

Das Kellergeschoss mit mehreren Abstellräumen und einer Waschküche bietet ebenfalls viel Stauraum. Ein direkter Zugang zum Garten ist ebenfalls vorhanden. Ein großzügiger Hobbyraum rundet das Raumangebot ab und bietet zusätzlichen Platz für

Freizeitaktivitäten oder Hobbys.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie mehrere Stellplätze zur Verfügung, sodass Ihnen immer ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Der große Garten rund um das Haus bietet zudem viel Platz für Kinder, Hobbygärtner und gesellige Abende im Freien.

Dieses Einfamilienhaus auf einem großzügigen Erbpachtgrundstück bietet Ihnen die Möglichkeit, in einer bevorzugten Lage Hamburgs zu wohnen – entweder als großzügiges Zuhause für eine Familie oder als attraktives Zweifamilienhaus mit zusätzlichem Potenzial. Nutzen Sie die Gelegenheit und lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot begeistern!

CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Détails des commodités

- 1433 m² Erbpacht Grundstück
- Weiteres Bebauungspotenzial
- Restlaufzeit Erbpacht 25 Jahre
- Erbbauzins jährlich 204,96 Euro
- Erbbaurechtsgeber Staat
- Wohnfläche ca. 173 m²
- 2 Badezimmer
- 2 Einbauküchen
- Vollkeller mit Partyraum
- Außenzugang Keller
- Garage mit Lagefläche im Dachstuhl + Nebenraum für Gartengeräte
- Beheizter Wintergarten + Terrasse mit Südausrichtung
- Großzügiger Garten mit Westausrichtung

CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, grünen Wohngebiet im Stadtteil Sinstorf im Süden von Hamburg. Die Gegend zeichnet sich durch eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre aus, mit vielen naturnahen Flächen wie Wäldern und Wiesen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass das Stadtzentrum von Hamburg sowie andere wichtige Orte schnell erreichbar sind. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen, die den Bewohnern den Alltag erleichtern und für eine hohe Lebensqualität sorgen. Das Gebiet ist ideal für alle, die die Ruhe eines Vororts mit der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten verbinden möchten.

CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 222.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Contact

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

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0

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

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

www.von-poll.com