

Hamburg - Rönneburg

# Erbpacht? Warum nicht! – Ihr Rückzugsort auf einer Ebene

Objektnummer: 26135008

360°-Rundgang



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

**KAUFPREIS: 300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 345 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26135008	Kaufpreis	300.000 EUR
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>	Haus	Bungalow
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Badezimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2024
Baujahr	1974	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	286.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.04.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## Die Immobilie



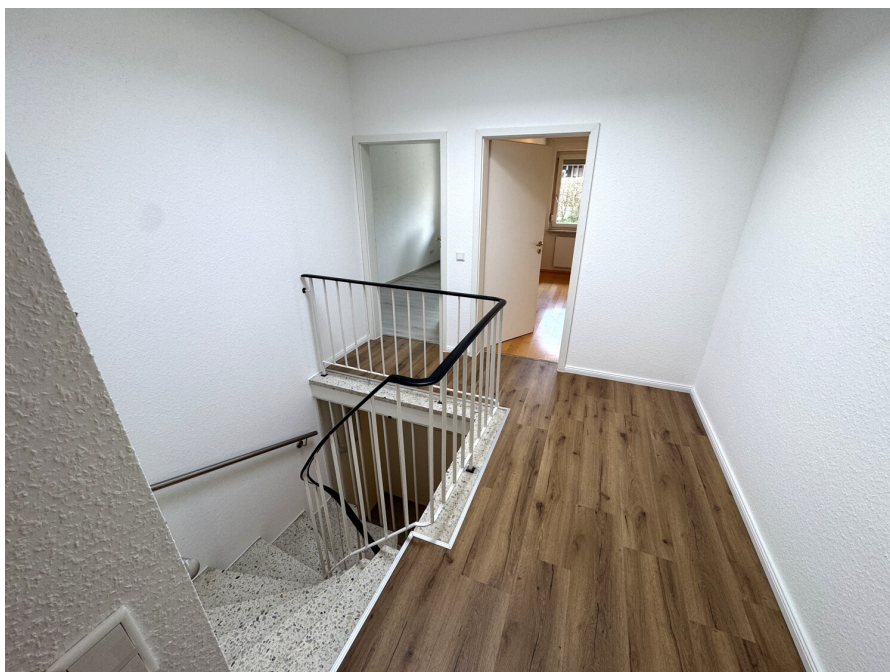
Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## Die Immobilie

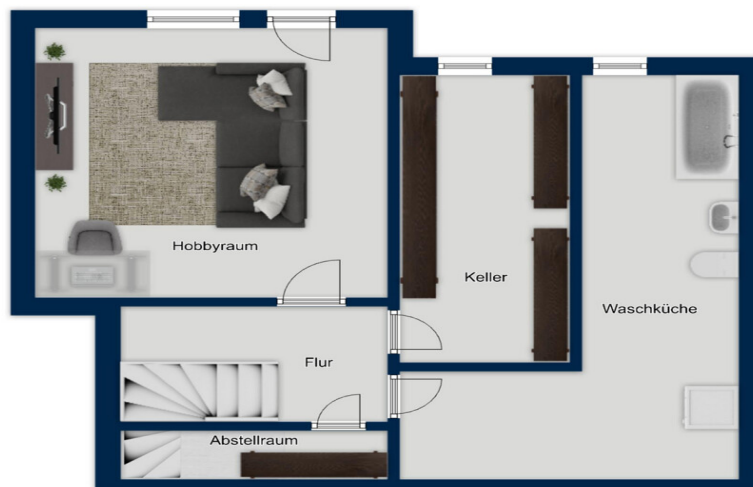


Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

# Grundrisse



Flurplan, nicht maßstäblich



Flurplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

## **Ein erster Eindruck**

Dieser gepflegte Reihenmittelhaus-Bungalow aus dem Jahr 1974 befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück in ruhiger Wohnlage und überzeugt durch seinen durchdachten Grundriss sowie das komfortable Wohnen auf einer Ebene. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt noch ca. 44 Jahre, der jährliche Erbbauzins liegt bei rund 1.201,11 Euro. Der Miteigentumsanteil beträgt 140/10.000, was einer Grundstücksfläche von ca. 345 m<sup>2</sup> entspricht.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein kleiner, funktionaler Flur. Von dort aus gelangen Sie rechter Hand zum Gäste-WC. Geradeaus öffnet sich das großzügige Entrée, das sich ideal als Essbereich nutzen lässt und den zentralen Mittelpunkt des Hauses bildet. Von hier aus gelangen Sie in die moderne Einbauküche und weiter in das helle und großzügige Wohnzimmer. Dieses bietet direkten Zugang zur überdachten Terrasse und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein separater Flur auf der linken Seite führt in den privaten Bereich des Hauses. Hier befinden sich das Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein kleines Kinderzimmer. Ursprünglich war das Wohnzimmer kleiner konzipiert, doch durch eine Öffnung wurde es vergrößert. Bei Bedarf lässt sich die ursprüngliche Raumaufteilung wiederherstellen, sodass ein zusätzliches Zimmer entsteht und insgesamt bis zu vier Zimmer zur Verfügung stehen.

Der Grundriss eignet sich ideal für Personen, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen. Ergänzend bietet der teilweise beheizte Teilkeller zusätzliche Nutzfläche. Neben einem Lagerraum und einem Waschkeller steht Ihnen hier auch ein großzügiger Hobbyraum mit Zugang zur Terrasse zur Verfügung.

In der Straße sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden, sodass Ihr Fahrzeug bequem in unmittelbarer Nähe abgestellt werden kann.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie mit viel Potenzial, die durch ihre Raumaufteilung und die ruhige Lage überzeugt.

**Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

## **Ausstattung und Details**

- Reihenmittelhausbungalow auf Erbpacht
- Baujahr 1974
- Ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer + beheizter Hobbyraum im Teilkeller
- Wohngeld monatlich ca. 220,00 Euro (Erbbauzins 1201,11 Euro p.a. ist enthalten)
- Restlaufzeit Erbpacht ca. 44 Jahre
- Beheizung über Fernwärme (nicht im Wohngeld enthalten)

**Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen und ruhigen Wohnumfeld im südlichen Teil von Hamburg, das sich durch eine angenehme Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen auszeichnet. Die Nachbarschaft ist überwiegend von gepflegten Einfamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt und vermittelt ein familienfreundliches, entspanntes Wohngefühl.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Supermärkte sowie Dienstleistungsangebote. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind gut erreichbar und unterstreichen die Attraktivität des Standorts – insbesondere für Familien.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und zur Erholung im Freien einladen. Gleichzeitig profitiert die Lage von einer soliden Verkehrsanbindung: Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen sind sowohl die Hamburger Innenstadt als auch die überregionalen Verkehrsnetze schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls komfortabel – mehrere Buslinien sorgen für eine gute Vernetzung mit umliegenden Stadtteilen sowie mit dem S-Bahn-System.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und flexibler Erreichbarkeit.

**Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Christopher Anders**

---

**Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg**

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

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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