Hamburg – Farmsen-Berne

Moderne Doppelhaushälfte auf Erbpachtgrundstück

Objektnummer: 25101015

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 300 m²

Objektnummer: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Auf einen Blick

Objektnummer	25101015
Wohnfläche	ca. 117 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.02.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	112.89 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Die Immobilie

Objektnummer: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Die Immobilie

Objektnummer: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Die Immobilie

Objektnummer: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Die Immobilie

Objektnummer: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Die Immobilie

Objektnummer: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Die Immobilie

Objektnummer: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Die Immobilie

Objektnummer: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Die Immobilie

Objektnummer: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

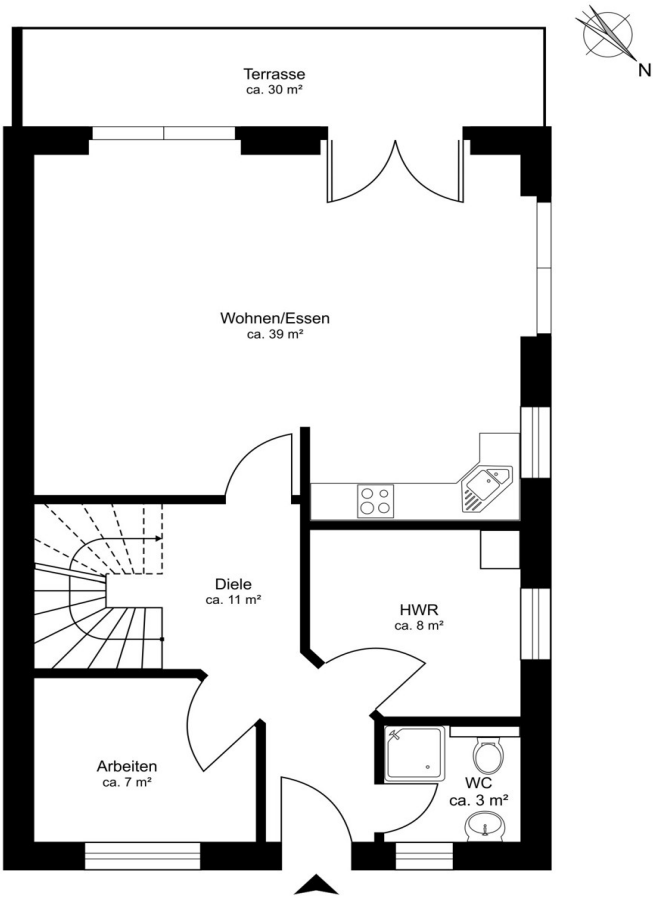
Die Immobilie

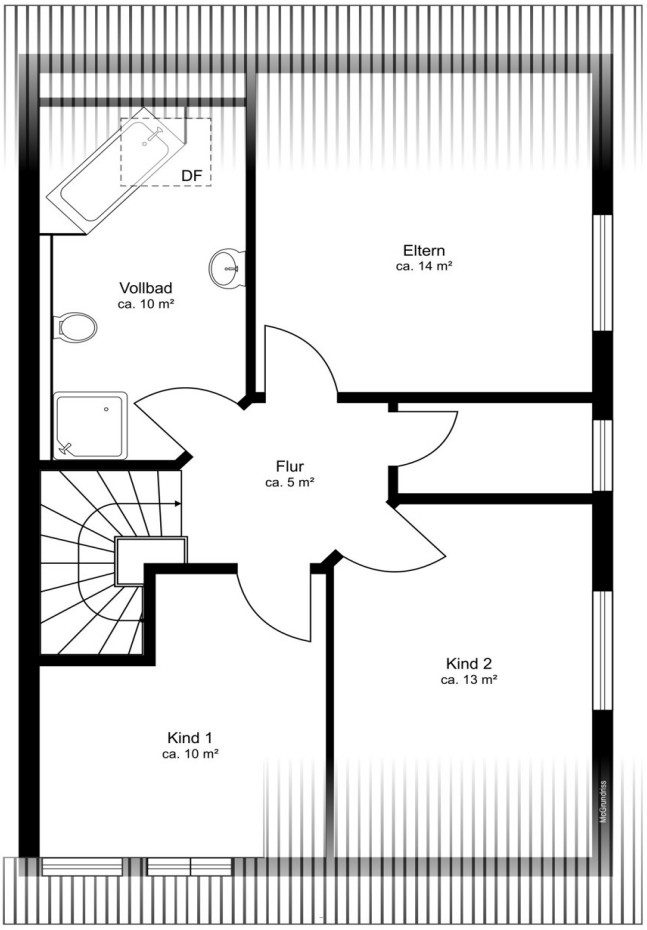
Objektnummer: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Die Immobilie

Objektnummer: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Grundrisse





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: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Ein erster Eindruck

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 Holztreppe 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!

Objektnummer: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Ausstattung und Details

* 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)

Objektnummer: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg
Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0
E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com