

Hamburg - Rönneburg

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

Property ID: 26135008

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 345 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## At a glance

Property ID	26135008	Purchase Price	300.000 EUR
Living Space	ca. 105 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Rooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1974	Modernisation / Refurbishment	2024
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	286.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.04.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## The property



Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## The property



Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## The property



Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## The property



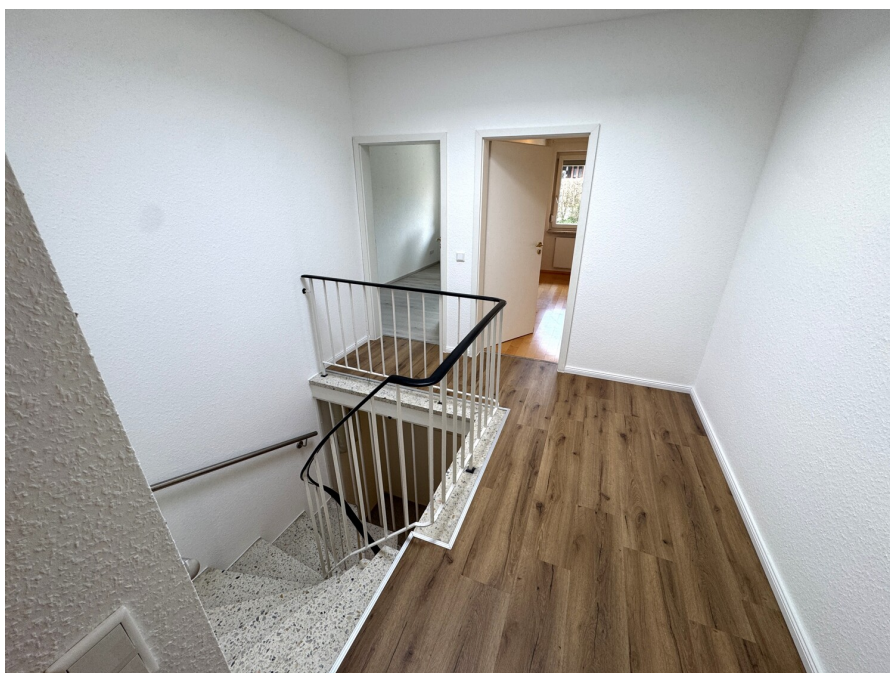
Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## The property



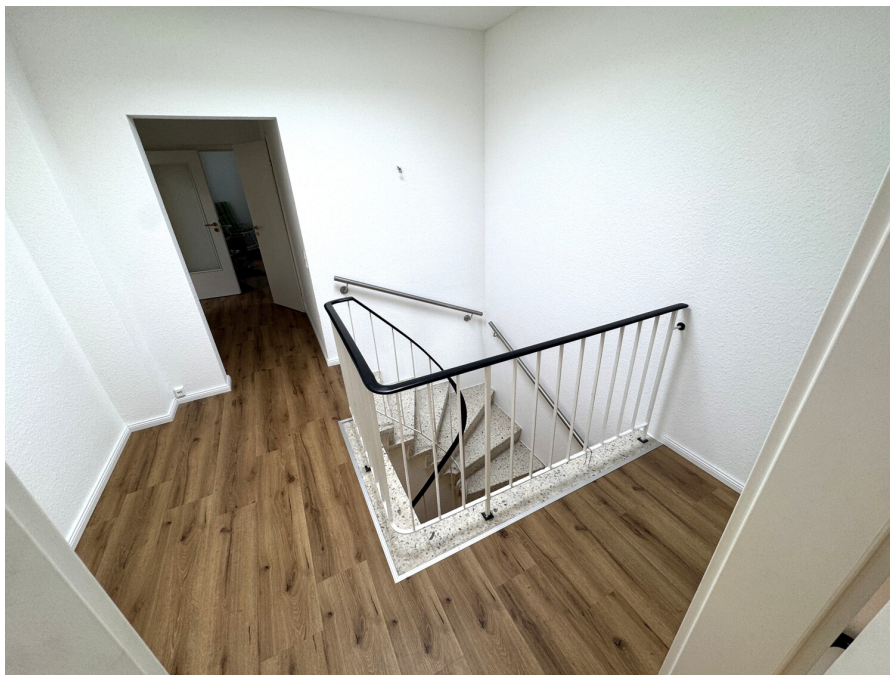
Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## The property



Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## The property



Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## The property



Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## The property



Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## The property



Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## The property



Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## The property

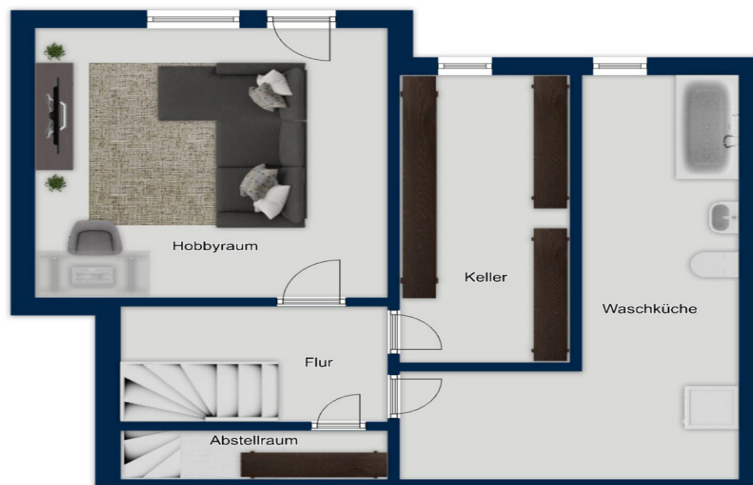


Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## Floor plans



Repräsentation, nicht maßstäblich



Flurplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

## A first impression

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.

**Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

## Details of amenities

- 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)

**Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

## All about the location

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.

**Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

## Other information

**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.

**Property ID: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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