

Hamburg - Rönneburg

Gepflegter Reihenendbungalow auf Erbpacht!

CODE DU BIEN: 26135003

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 269.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 345 m²

CODE DU BIEN: 26135003 - 21079 Hamburg - Rönneburg

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

CODE DU BIEN: 26135003 - 21079 Hamburg - Rönneburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26135003
Surface habitable	ca. 105 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1974

Prix d'achat	269.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26135003 - 21079 Hamburg - Rönneburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	10.06.2036
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	290.50 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 26135003 - 21079 Hamburg - Rönneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26135003 - 21079 Hamburg - Rönneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26135003 - 21079 Hamburg - Rönneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26135003 - 21079 Hamburg - Rönneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26135003 - 21079 Hamburg - Rönneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26135003 - 21079 Hamburg - Rönneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26135003 - 21079 Hamburg - Rönneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26135003 - 21079 Hamburg - Rönneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26135003 - 21079 Hamburg - Rönneburg

La propriété



CODE DU BIEN: 26135003 - 21079 Hamburg - Rönneburg

La propriété



Maßstab: 1:100



Maßstab: 1:100

CODE DU BIEN: 26135003 - 21079 Hamburg - Rönneburg

Une première impression

Dieser gepflegte Reihenendhaus-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 1.214,37 Euro. Der Miteigentumsanteil beträgt 140/10.000, was einer Grundstücksfläche von ca. 345 m² 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.

CODE DU BIEN: 26135003 - 21079 Hamburg - Rönneburg

Détails des commodités

- Reihenendhaus auf Erbpacht
- Baujahr 1974
- Ca. 105 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer + beheizter und belichteter Hobbyraum im Teilkeller
- Wohngeld monatlich ca. 249,48 Euro (Erbbauzins 1.214,37 Euro p.a. ist enthalten)
- Restlaufzeit Erbpacht ca. 44 Jahre
- Beheizung über Fernwärme (nicht im Wohngeld enthalten)

CODE DU BIEN: 26135003 - 21079 Hamburg - Rönneburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26135003 - 21079 Hamburg - Rönneburg

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26135003 - 21079 Hamburg - Rönneburg

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