Hamburg – Sinstorf

Bail emphytéotique auprès de l'État ! Espace idéal pour une grande famille dans le quartier résidentiel Käfersiedlung (Cité des Scarabées).

CODE DU BIEN: 25135019



PRIX D'ACHAT: 230.000 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	230.000 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 énergétiquew 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

VON POLL IMMOBILIEN®



VON POLL
IMMOBILIEN®



VON POLL IMMOBILIEN®



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

Située dans un quartier calme et verdoyant du très prisé quartier de Sinstorf à Hambourg, cette spacieuse maison individuelle vous attend, idéale pour une famille ou deux familles. Le terrain de 1 433 m² est en bail emphytéotique d'une durée résiduelle de 25 ans. Le loyer annuel, d'un montant raisonnable de 204,96 €, est perçu par l'État en tant que bailleur. Un apport personnel d'environ 50 % du prix d'achat est requis pour acquérir ce bien attractif. La maison offre une surface habitable généreuse d'environ 173 m², offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. La partie avant du terrain présente un potentiel de développement supplémentaire encore inexploité. L'étendue de tout développement possible et son impact potentiel sur la durée du bail et le loyer doivent être évalués individuellement et faire l'objet d'un accord avec le bailleur. Le rez-de-chaussée bénéficie d'une distribution spacieuse et modulable. Le point fort est le vaste séjour avec salle à manger attenante, qui séduit par sa luminosité et son atmosphère ouverte. La cuisine est séparée et, comme la salle de bains, offre la possibilité d'un aménagement personnalisé. Ces deux pièces nécessitent une rénovation. La chambre est attrayante de par sa taille confortable et son emplacement calme. Une pièce supplémentaire, plus petite, peut être utilisée de manière flexible, par exemple comme bureau ou chambre d'amis. De là, vous accédez directement à la véranda chauffée et à la terrasse ensoleillée exposée plein sud, un endroit idéal pour se détendre et profiter du plein air. À l'étage, quatre autres pièces peuvent être aménagées de différentes manières : chambres, chambres d'enfants ou bureau, par exemple. Une salle de bains supplémentaire offre un confort supplémentaire. L'une des pièces est déjà équipée pour l'installation d'une kitchenette, ce qui permet d'utiliser l'étage comme un appartement indépendant ou même comme une maison bi-familiale. Cette configuration flexible rend la propriété attractive aussi bien pour les familles nombreuses que pour les investisseurs souhaitant créer un logement locatif. Le sous-sol, avec plusieurs pièces de rangement et une buanderie, offre également un espace de stockage conséquent. Un accès direct au jardin est également disponible. Une salle de loisirs spacieuse complète l'espace de vie et offre un espace supplémentaire pour les loisirs ou les passe-temps. Un garage et plusieurs places de parking sont à votre disposition, vous assurant un stationnement toujours aisé. Le vaste jardin qui entoure la maison offre un espace généreux pour les enfants, les passionnés de jardinage et d'agréables soirées en plein air. Cette maison individuelle, située sur un terrain en pleine propriété, vous offre l'opportunité de vivre dans un quartier prisé de Hambourg – que ce soit comme une maison spacieuse pour une famille ou comme une charmante maison bi-familiale avec un fort potentiel d'aménagement. Ne manquez pas cette occasion et laissez-vous séduire par ce bien exceptionnel !

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 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.

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