Barsbüttel

Wohnen und Arbeiten in Toplage Barsbüttels mit ca. 68 qm Gewerbefläche

VP azonosító: 23187022

VÉTELÁR: 498.500 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 195 m² • **SZOBÁK:** 8 • **FÖLDTERÜLET:** 601 m²

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

Áttekintés

VP azonosító	23187022
Hasznos lakótér	ca. 195 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	8
ÉPÍTÉS ÉVE	1988
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	498.500 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2020
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m²
Felszereltség	Terasz, Szauna, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	GAS
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.02.2034

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	155.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

Az ingatlan

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

Alaprajzok

Erdgeschoss

Obergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

Az els? benyomás

Das angebotene sehr individuelle Einfamilienhaus bietet Ihnen Wohnen und Arbeiten par Excellence! Eine zuletzt als Praxiseinheit ebenerdig genutzte und perfekt für Gewerbe in Barsbüttel gelegene Fläche, ergänzt das Leben mit der Familie auf insgesamt ca. 195 m², wovon ca. 68 m² auf die Praxiseinheit fallen. Ob Praxis, Versicherungsagentur oder andere Dienstleistungen - hier kann sich fast jeder wohl fühlen. Allein für die Kunden stünden zwei Außenstellplätze zur Verfügung unabhängig von der privaten Doppelgarage und den davor liegenden zwei weiteren Stellplätzen. Selbstverständlich wäre auch mit wenigen Umbauten ebenerdiges Generationenwohnen umsetzbar. Der einzige Haken ist ein Wohnrecht, welches noch bis Mitte Oktober 2026 verbrieft ist. Es werden dafür sämtliche Nebenkosten für das Haus von den Bewohnern gezahlt. Sollten die Bewohner schon vorher ausziehen, stünde selbstverständlich schon die gesamte Einheit zur freien Verfügung. Das Wohnrecht wurde im Angebotspreis bereits berücksichtigt. Das rustikal anmutende Einfamilienhaus von 1989 wurde gänzlich mit einer Holzverschalung versehen und auch innen kommt der gemütliche Charme des Holzes überall zur Geltung. Sie wohnen mit drei Schlafzimmern, Wohnbereich und üblichen Nutzräumen. Die modernisierte und offene Einbauküche und der gemütliche Kamin verleihen dem mit einer Fußbodenheizung versehenem Wohn- und Essbereich nur noch mehr Wohnqualität. Eines der Schlafzimmer findet seinen Platz im Dachgeschoss des Ursprungshauses, an welches dieses Einfamilienhaus angebaut wurde. Die unterkellerten Grundmauern stammen von etwa 1900, jedoch wurde die jetzige Praxiseinheit durchweg saniert und die Fassade sowie auch Dach, Fenster, Sanitär, Elektrik und Leitungen stets angepasst. Hier und da hat der Eigentümer sogar selbst angepackt. Die Gewerbeeinheit verfügt über einen eigenen Eingangsbereich samt Duschbad und 4 separate Räume. Der Kellerbereich ist als baujahrstypisch anzusehen bei niedriger Stehhöhe. Ein gibt einen schön angelegten Gartenbereich der von Terrasse wie auch Balkon wunderbar einzusehen ist. Verschiedene Freisitze, einige Beete mit pflegeleichten Stauden, ein praktischer Schuppen und vor allem die gut nutzbare Doppelgarage runden das Gesamtpaket optimal ab. Die Gasheizung ist von 1988. Hier wird Sie der zuständige Schornsteinfeger nach Kauf auffordern, die Anlage binnen einer gewissen Frist auszutauschen, da die erlaubten 30 Jahre vorbei sind.

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

Részletes felszereltség

Einfamilienhaus von 1989:
- 2020: Erneuerung der Außenverkleidung von Schuppen und Garage
- 2019: diverse Fenster im Küchenbereich (3-fach), teils mit Rollläden, teilweise Veluxfenster
- 2018: Einbauküchenmodernisierung, Kochinsel, Wanddurchbruch zum Wohnbereich
- 2015: Garten- und Terrassengestaltung
- 1988: Gasheizung und Kamin mit Heizeinsatz

Praxisgebäude von ca. 1900:
- 2018-2020: Erneuerung Duschbad, Innentüren, Anstrich Praxis
- 2016: Dacheindeckung (Betonpfannen)
- 2010: Erneuerung der Fassade (WDVS mit Riemchen)
- 2000: Kunststofffenster fast komplett
- 1989: Leitungen (Elektrik und Wasser) zur Zeit des Einfamilienhausanbaus

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

Minden a helyszínr?l

Barsbüttel liegt östlich von Hamburg direkt an der Stadtgrenze und ist Teil der Metropolregion Hamburg. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von etwa 13 Quadratkilometern und ist durch die Nähe zur schönsten Stadt der Welt vor allem in den letzten Jahren immer beliebter geworden. Barsbüttel liegt in einer ländlichen Umgebung geprägt von Feldern und Wiesen, ist jedoch durch die Nähe zu Hamburg gut an das großstädtische Leben angebunden. Die Mikrolage innerhalb des Ortes ist perfekt für Wohnen und Arbeiten mit Kundenverkehr - Kunden können zentral zu Ihnen kommen und haben die kleinstädtische Infrastruktur im Zentrum für zum Beispiel weitere Besorgungen. Barsbüttel verfügt über eine exzellente Verkehrsanbindung und ist über die Autobahnen A1 und A24 perfekt mit der Hauptstadt und der Ostsee angebunden. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt durch Buslinien, die die Gemeinde mit umliegenden Städten und vor allem Hamburg verbinden. In 20 Minuten fahren Sie mit dem PKW von Ihrem neuen Zuhause zum Hauptbahnhof in Hamburg. Mit den Öffentlichen benötigen Sie ca. 40 Minuten. Für den täglichen Bedarf sind selbstverständlich verschiedene Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sportvereine und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Die Umgebung von Barsbüttel bietet Möglichkeiten für Spaziergänge - gerade der Öjendorfer See ist als Ausflugsziel um die Ecke besonders empfehlenswert. In Hamburg selbst erwarten Sie die klassischen kulturellen und touristischen Attraktionen.

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 155.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

VP azonosító: 23187022 - 22885 Barsbüttel

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Preuß

Papenhuder Straße 27 Hamburg - Alster-East
E-Mail: hamburg.alster-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com