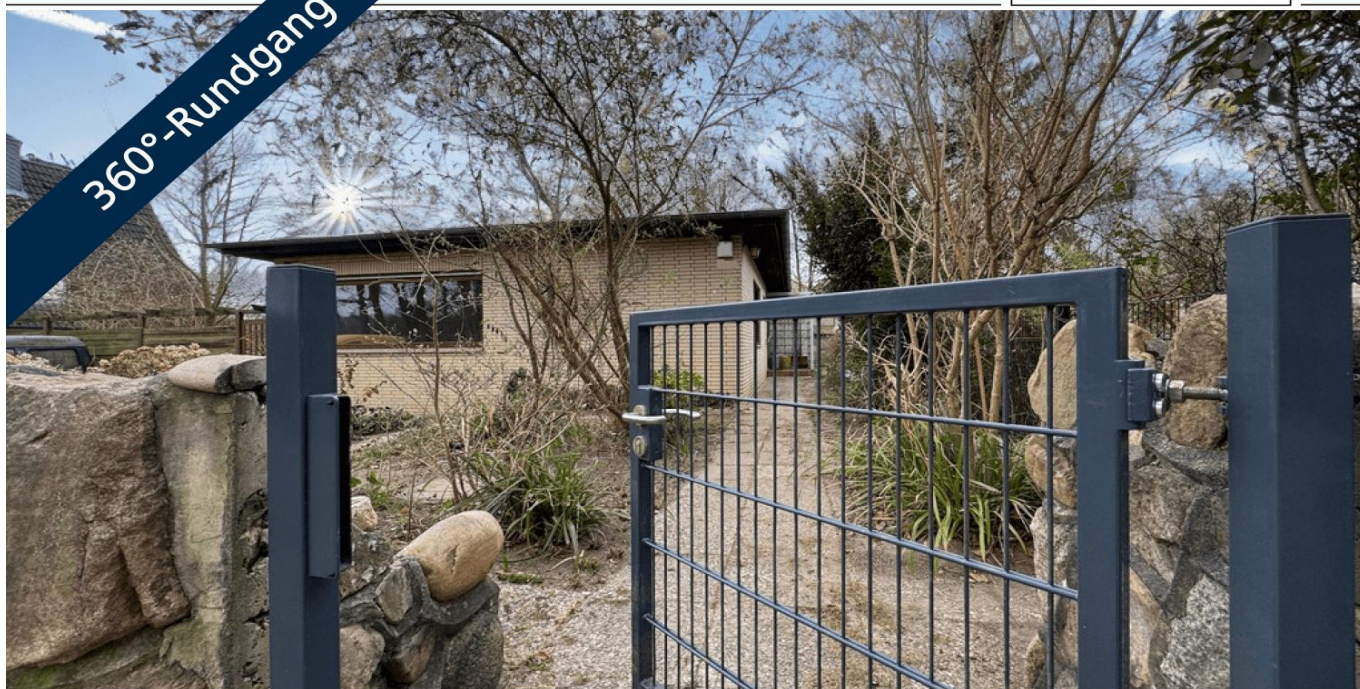


Hamburg - Marmstorf

## Fix ár!!! Potenciális lehetőségekkel rendelkező bungaló csendes helyen!

VP azonosító: 25135012

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 415.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 135 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 997 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## Áttekintés

VP azonosító	25135012
Hasznos lakótér	ca. 135 m <sup>2</sup>
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1932
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	415.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Felszereltség	Terasz

VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

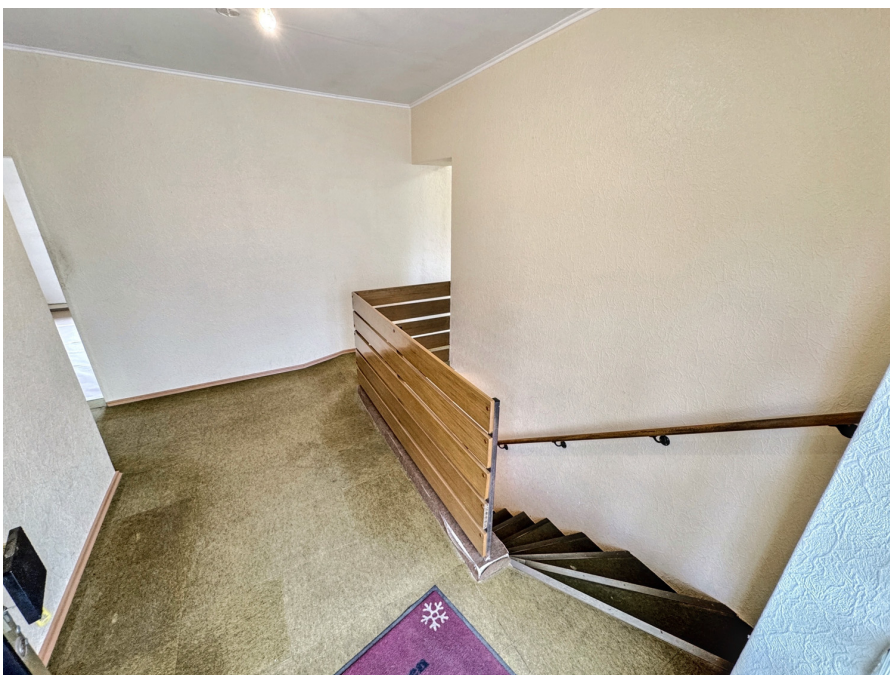
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.09.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	322.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1932

VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## Az ingatlan







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

**VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## Az első benyomás

Üdvözlünk egy ritka lehetőségben mindazok számára, akik valaha is arról álmodoztak, hogy saját barkácsparadicsomot teremtsenek. Igen, az ingatlan felújításra szorul – és ez egyértelműen szerepel a hirdetésben. Tehát, ha modern, új építésű házat keres padlófűtéssel, okosotthon-technológiával és padlótól mennyezetig érő ablakokkal, erősen javasoljuk, hogy keressen tovább. Vagy választhatja a bontást és az új építést! Mindenki másnak: Itt a lehetőség! Az elrendezés? Nos, mondjuk úgy, hogy egy letunt kor építészeti konvencióit tükrözi. De ne aggódjon – nemcsak a jelenlegi alaprajzot, hanem egy alternatív, praktikusabbat is feltüntettünk. Tehát, ha azon tudodik, hogy lehetséges-e változtatás: Igen, lehetséges. Nem szívesen végzi el a munkát saját kezűleg? Csodálatos! Már együttműködtünk egy megbízható helyi felújítási céggel, amely gondoskodik erről a "szórakozásról" Ön helyett. Gyorsan kérhet költségbecslést. Inkább lebontaná az ingatlant és újat építené? Ez is egy lehetőség! Akár tágas családi házról, akár ikerházzal van szó – az építést a 34. szakasz szabályozza, a telekterület maximális építési alapterülete 20%. Tökéletes egy pincével és emeletes, lépcsőzetes elrendezéssel rendelkező házhoz. És most az árról: Igen, annyiba kerül, amennyibe kerül. És igen, mindig van lehetőség az alkura! Aki a „fele arányban is kipróbáljuk” megközelítésre számít, az kímélje meg magát a kíváncsiság fáradalmaitól. Mindenki másnak: Engedje szabadjárá a kreativitását – várjuk az előre gondolkodó vevők jelentkezését! Az ingatlan adatainak letöltése után örömmel küldünk egy linket egy 360 fokos virtuális túrához, hogy első benyomást szerezhessen a házról.

**VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## **Részletes felszereltség**

- Grundstück 997 m<sup>2</sup> ( Bodenrichtwert 490,36 Euro pro m<sup>2</sup>)
- Baujahr 1932 und Anbau 1972
- Wohnfläche ca. 135,70 m<sup>2</sup>
- 90% unterkellert
- 2 Stellplätze
- Bebauung nach § 34 ( 20% Bebauung)
- Grundstücksbreite ca. 19 Meter
- Grundstückslänge ca. 55 Meter

**VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## **Minden a helyszínrol**

**Der beliebte Stadtteil Marmstorf liegt im Süden der Hansestadt Hamburg, im Bezirk Harburg und ist durch die nördlichen Ausläufer der Harburger Berge landschaftlich besonders reizvoll. Er besticht durch seine attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten unter anderem im Harburger Stadtpark. Hier befinden sich rund um den Außenmühlenteich ein Bootsverleih, das Bäderland MidSommerland und diverse Restaurationen.**

**Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden, wie zum Beispiel das Einkaufszentrum Marmstorf. Hier können Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs problemlos und schnell erledigen. Das Harburger Stadtzentrum lädt zum Shoppen oder Bummeln ein. Erleben Sie die Einkaufsvielfalt beispielsweise im beliebten Phönix-Center, der Lüneburger Straße oder auf dem täglich stattfindenden Markt Am Sand. In der Lämmertwiete laden zahlreiche Restaurants zur Einkehr ein.**

**Durch die gute Erreichbarkeit der umliegenden Kindergärten und Schulen – beispielsweise des Immanuel-Kant-Gymnasiums avancierte der Stadtteil zu einer sehr begehrten Wohnlage für Familien.**

**Die Autobahnen A1 und A7 sind innerhalb von 10 bis 15min. mit dem PKW erreichbar und garantieren eine gute Fernverkehrsanbindung nach Norden und nach Süden. Den Hamburger Hauptbahnhof erreichen Sie mit der S-Bahn innerhalb von 15min. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

**VP azonosító: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2032.

Endenergiebedarf beträgt 322.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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