

Hamburg - Sinstorf

# Állami bérlet! Lakás egy nagycsalád számára a Käfersiedlungban (Bogártelep).

VP azonosító: 25135019

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 260.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 173 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.433 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

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

**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

## Áttekintés

VP azonosító	25135019	Vételár	260.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 173 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6		
Hálósobák	4		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1968	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	222.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.05.2035	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968

**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

## Az első benyomás

Hamburg népszerű Sinstorf kerületének csendes, zöldövezeti részén található ez a tágas, családi ház, amely alkalmas családi házként vagy kétlakásos házként való használatra. Az 1433 m<sup>2</sup>-es telek egy 25 éves fennmaradó futamidejű bérleményen található. Az éves telekbérelti díj méltányos, 204,96 euró, amelyet az állam, mint bérlo vet ki. A vonzó bérlemény megszerzéséhez a vételár körülbelül 50%-át kitevő saját tőke szükséges. A ház tágas, körülbelül 173 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel rendelkezik, amely számos kialakítási lehetőséget kínál. A telek elülső része további, még kiaknázatlan fejlesztési potenciált kínál. Az esetleges további fejlesztések mértékét és azok lehetséges hatását a bérleti szerződés időtartamára és a telekbérelti díjra egyedileg kell felmérni és egyeztetni a bérlovel. A földszint tágas elrendezése, sokoldalú felhasználási lehetőségekkel. A fénypont a tágas nappali a hozzá tartozó étkezővel, amely világosságával és nyitottságával lenyűgöző. A konyha különálló, és a fürdőszobához hasonlóan teret enged az egyedi kialakításnak. Mindkét szoba felújításra szorul. A hálószoba vonzó a kényelmes mérete és csendes elhelyezkedése miatt. Egy további, kisebb szoba rugalmasan használható, például irodaként vagy vendégszobaként. Innen közvetlenül elérhető a futótt télikert és a napsütötte, déli fekvésű terasz, amely ideális hely a kikapcsolódásra és a szabadban való tartózkodásra. Az emeleten további négy szoba található, amelyek sokféleképpen használhatók – például hálószobaként, gyerekszobaként vagy irodaként. Egy másik fürdőszoba is további kényelmet biztosít. Az egyik szoba már fel van szerelve konyhasarok csatlakozással, így a felső szint külön lakásként vagy akár kétlakásos házként is használható. Ez a rugalmas elrendezés vonzóvá teszi az ingatlant mind a nagycsaládosok, mind a bérlakást kereso befektetok számára. Az alagsor, számos tárolóhelyiséggel és mosókonyhával, szintén bőséges tárolóhelyet kínál. Közvetlen kertkapcsolat is rendelkezésre áll. Egy tágas hobbiszoba teszi teljessé a lakóteret, és további helyet kínál szabadidős tevékenységekhez vagy hobbikhoz. Garázs és számos parkolóhely áll rendelkezésre a járművek számára,

így mindig elegendő parkolóhely áll rendelkezésre. A házat körülvevő nagy kert rengeteg helyet kínál a gyerekeknek, a kertészkedés szerelmeseinek és a kellemes estéknek a szabadban. Ez a nagyméretű bérelt telken fekvő családi ház lehetőséget kínál arra, hogy Hamburg egyik legjobb részén éljen – akár tágas családi otthonként, akár vonzó, további lehetőségeket kínáló kétlakásos házként. Ne hagyja ki ezt a lehetőséget, és hagyja, hogy magával ragadja ez a kivételes ingatlan!

**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

## Részletes felszereltség

- 1433 m<sup>2</sup> Erbpacht Grundstück
- Weiteres Bebauungspotenzial
- Restlaufzeit Erbpacht 25 Jahre
- Erbbauzins jährlich 204,96 Euro
- Erbbaurechtsgeber Staat
- Wohnfläche ca. 173 m<sup>2</sup>
- 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

**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 222.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**VP azonosító: 25135019 - 21077 Hamburg - Sinstorf**

## 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)