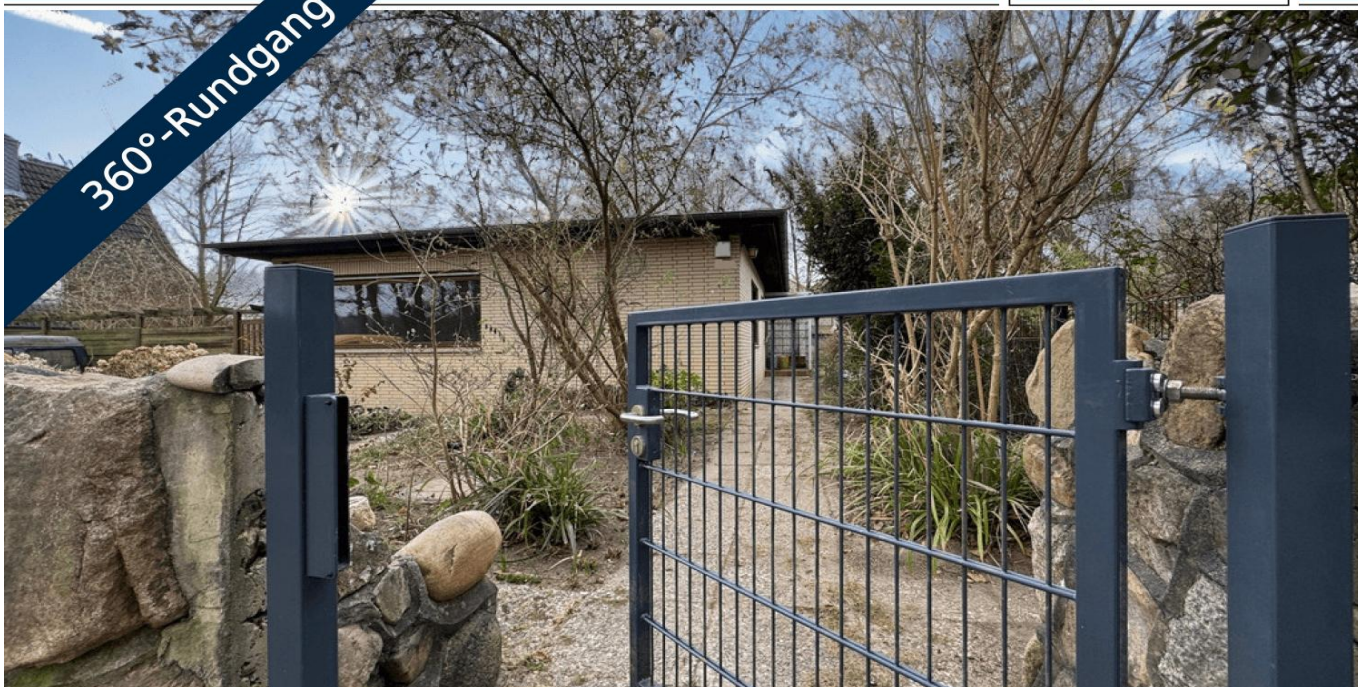


Hamburg - Marmstorf

## Prezzo fisso!!! Bungalow con potenziale in posizione tranquilla!

Codice oggetto: 25135012

360°-Rundgang



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 415.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 997 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25135012               |
| Superficie netta    | ca. 135 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 5                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1932                   |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 415.000 EUR                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Caratteristiche        | Terrazza                                                                  |

**Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

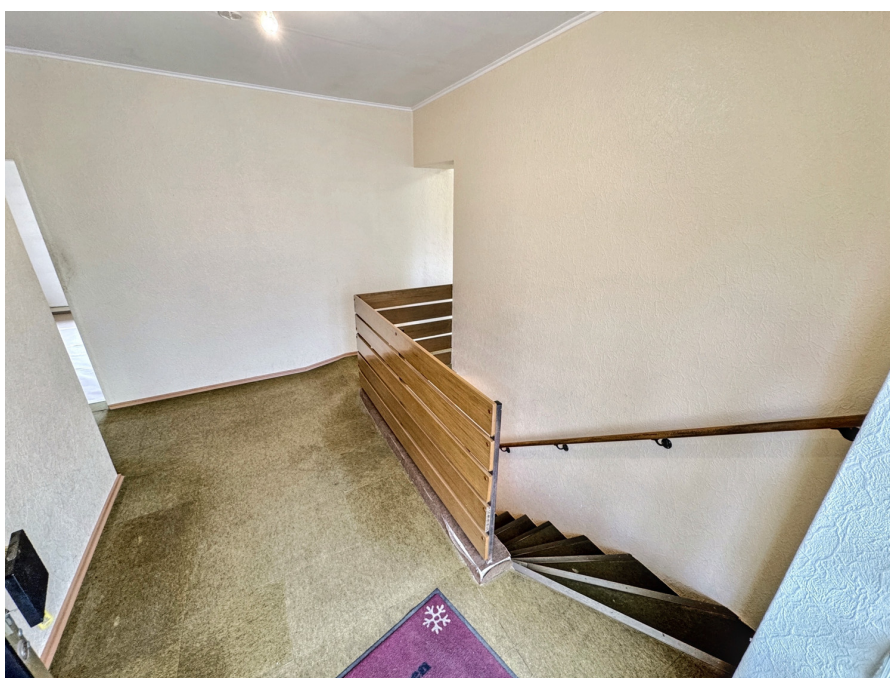
## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>06.09.2032</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> |

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Consumo energetico                                    | <b>322.70 kWh/m²a</b>                   |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>H</b>                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1932</b>                             |

**Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La proprietà



Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La proprietà



Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La proprietà



Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La proprietà



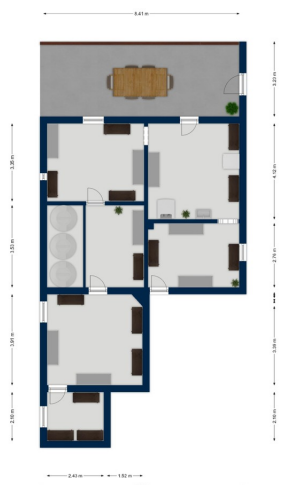
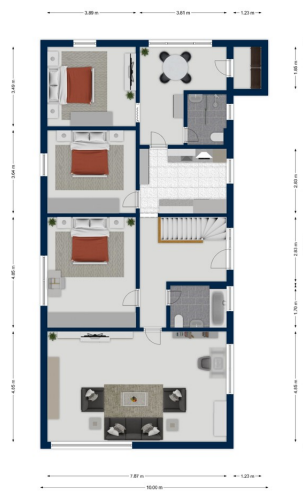
**Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## La proprietà



Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## Una prima impressione

Benvenuti a una rara opportunità per chiunque abbia mai sognato di creare il proprio paradiso fai da te. Sì, la proprietà necessita di ristrutturazione, e questo è chiaramente indicato nell'annuncio. Quindi, se state cercando una nuova costruzione moderna con riscaldamento a pavimento, domotica e finestre a tutta altezza, vi consigliamo vivamente di continuare a cercare. Oppure, potreste optare per la demolizione e la nuova costruzione! Per tutti gli altri: ecco la vostra occasione! La disposizione? Beh, diciamo che riflette le convenzioni architettoniche di un'epoca passata. Ma non preoccupatevi: abbiamo incluso non solo la planimetria attuale, ma anche una alternativa, più pratica. Quindi, se vi state chiedendo se è possibile apportare modifiche: sì, è possibile. Non avete voglia di fare i lavori da soli? Meraviglioso! Abbiamo già collaborato con un'azienda di ristrutturazione locale affidabile che può prendersi cura di questo "divertimento" per voi. Un preventivo può essere ottenuto rapidamente. Preferite demolire la proprietà e ricostruirla ex novo? Anche questa è un'opzione! Che si tratti di una spaziosa casa indipendente o di una bifamiliare, la costruzione è regolata dall'Articolo 34, con una superficie edificabile massima del 20% della superficie del lotto. Perfetto per una casa con seminterrato e piano superiore sfalsato. E ora il prezzo: sì, costa quello che costa. E sì, c'è sempre spazio per la trattativa! Chiunque spera in un approccio "proviamo a metà" dovrebbe risparmiarsi la fatica di chiedere informazioni. Per tutti gli altri: date libero sfogo alla vostra creatività: non vediamo l'ora di sentire potenziali acquirenti lungimiranti! Dopo aver scaricato i dettagli dell'immobile, vi invieremo volentieri un link a un tour virtuale a 360 gradi per farvi una prima impressione della casa.

**Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2032.

Endenergiebedarf beträgt 322.70 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Codice oggetto: 25135012 - 21077 Hamburg - Marmstorf**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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