

Hamburg - Rönneburg

# Erbpacht? Warum nicht! – Ihr Rückzugsort auf einer Ebene

Codice oggetto: 26135008



PREZZO D'ACQUISTO: 300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 345 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

- 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: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26135008</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>300.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 105 m<sup>2</sup></b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
<b>Vani</b>	<b>3</b>	<b>Modernizzazione / Riquilificazione</b>	<b>2024</b>
<b>Bagni</b>	<b>2</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1974</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
		<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile</b>

**Codice oggetto: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>Teleriscaldamento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Tele</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>286.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>01.04.2036</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>H</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Teleriscaldamento</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1974</b>

Codice oggetto: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## La proprietà



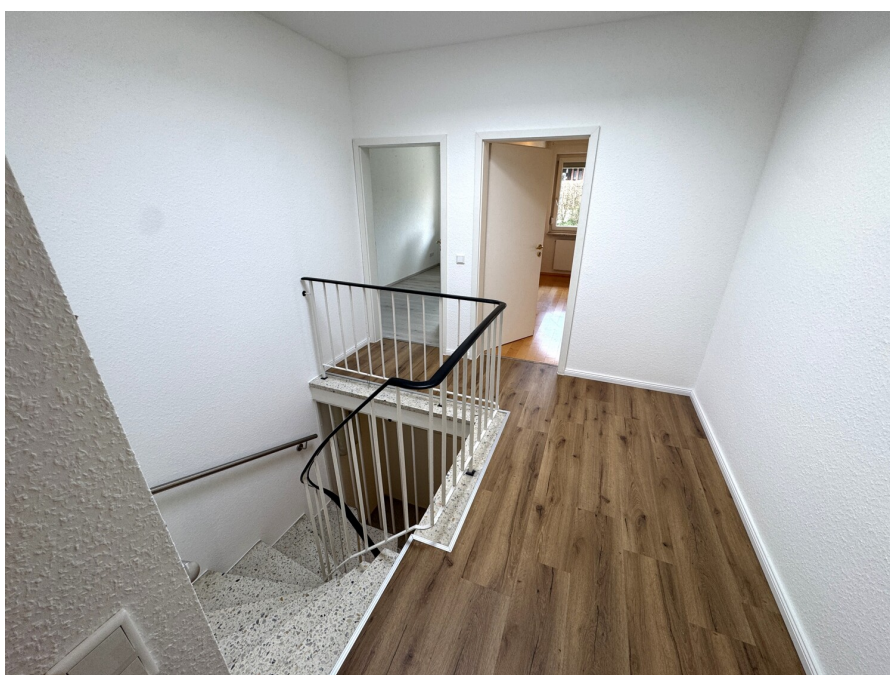
Codice oggetto: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## La proprietà

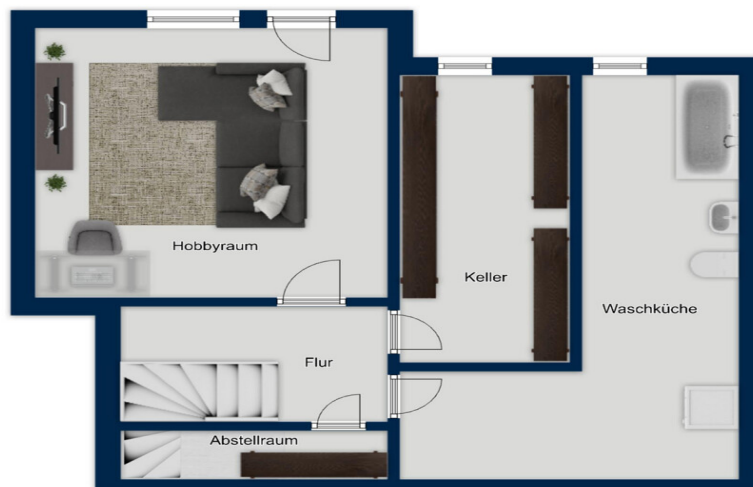


Codice oggetto: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

## Planimetrie



Flurplan, nicht maßstäblich



Flurplan, nicht maßstäblich

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: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

## Una prima impressione

Dieser gepflegte Reihenmittelhaus-Bungalow aus dem Jahr 1974 befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück in ruhiger Wohnlage und überzeugt durch seinen durchdachten Grundriss sowie das komfortable Wohnen auf einer Ebene. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt noch ca. 44 Jahre, der jährliche Erbbauzins liegt bei rund 1.201,11 Euro. Der Miteigentumsanteil beträgt 140/10.000, was einer Grundstücksfläche von ca. 345 m<sup>2</sup> entspricht.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein kleiner, funktionaler Flur. Von dort aus gelangen Sie rechter Hand zum Gäste-WC. Geradeaus öffnet sich das großzügige Entrée, das sich ideal als Essbereich nutzen lässt und den zentralen Mittelpunkt des Hauses bildet. Von hier aus gelangen Sie in die moderne Einbauküche und weiter in das helle und großzügige Wohnzimmer. Dieses bietet direkten Zugang zur überdachten Terrasse und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein separater Flur auf der linken Seite führt in den privaten Bereich des Hauses. Hier befinden sich das Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein kleines Kinderzimmer. Ursprünglich war das Wohnzimmer kleiner konzipiert, doch durch eine Öffnung wurde es vergrößert. Bei Bedarf lässt sich die ursprüngliche Raumaufteilung wiederherstellen, sodass ein zusätzliches Zimmer entsteht und insgesamt bis zu vier Zimmer zur Verfügung stehen.

Der Grundriss eignet sich ideal für Personen, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen. Ergänzend bietet der teilweise beheizte Teilkeller zusätzliche Nutzfläche. Neben einem Lagerraum und einem Waschkeller steht Ihnen hier auch ein großzügiger Hobbyraum mit Zugang zur Terrasse zur Verfügung.

In der Straße sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden, sodass Ihr Fahrzeug bequem in unmittelbarer Nähe abgestellt werden kann.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie mit viel Potenzial, die durch ihre Raumaufteilung und die ruhige Lage überzeugt.

**Codice oggetto: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

## **Dettagli dei servizi**

- Reihenmittelhausbungalow auf Erbpacht
- Baujahr 1974
- Ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer + beheizter Hobbyraum im Teilkeller
- Wohngeld monatlich ca. 220,00 Euro (Erbbauzins 1201,11 Euro p.a. ist enthalten)
- Restlaufzeit Erbpacht ca. 44 Jahre
- Beheizung über Fernwärme (nicht im Wohngeld enthalten)

**Codice oggetto: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie liegt in einem gewachsenen und ruhigen Wohnumfeld im südlichen Teil von Hamburg, das sich durch eine angenehme Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen auszeichnet. Die Nachbarschaft ist überwiegend von gepflegten Einfamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt und vermittelt ein familienfreundliches, entspanntes Wohngefühl.**

**In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Supermärkte sowie Dienstleistungsangebote. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind gut erreichbar und unterstreichen die Attraktivität des Standorts – insbesondere für Familien.**

**Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und zur Erholung im Freien einladen. Gleichzeitig profitiert die Lage von einer soliden Verkehrsanbindung: Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen sind sowohl die Hamburger Innenstadt als auch die überregionalen Verkehrsnetze schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls komfortabel – mehrere Buslinien sorgen für eine gute Vernetzung mit umliegenden Stadtteilen sowie mit dem S-Bahn-System.**

**Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und flexibler Erreichbarkeit.**

**Codice oggetto: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg**

## **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)**