

Hamburg – Farmsen-Berne

# Großzügiges Grundstück mit Potenzial zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume!

Objektnummer: 24252002G



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

**KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 917 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Auf einen Blick

Objektnummer	24252002G	Kaufpreis	475.000 EUR
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>	Objektart	Grundstück
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1937	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	489.72 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.03.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Die Immobilie



**Marcel Karstens**

Immobilienkaufmann (IHK)  
Geprüfter freier Sachverständige  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Geschäftsstelleninhaber

**T: 040 - 27 14 27 80**

[marcel.karstens@von-poll.com](mailto:marcel.karstens@von-poll.com)

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

Objektnummer: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Die Immobilie



**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.



Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.

Objektnummer: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

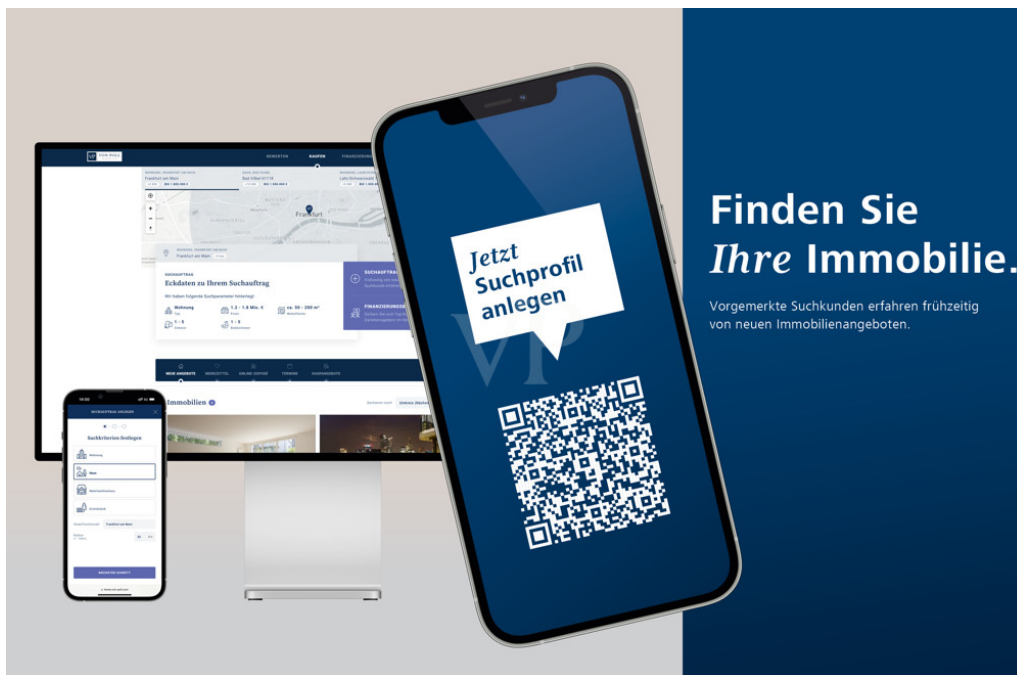
## Die Immobilie





Objektnummer: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Die Immobilie



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Objektnummer: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Die Immobilie



### WIR SIND FÜR SIE DA

#### WIR BIETEN IHNEN:

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

IHR ANSPRECHPARTNER:  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

Objektnummer: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Die Immobilie



Objektnummer: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MÄKLER-KOMPASS  
DEUTSCHLAND  
Top-Makler Hamburg  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Wandsbek  
DEUTSCHLAND

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024



**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung  
★★★★★ **4,9**

Shop Hamburg – Wandsbek | Amtsstraße 20 | 22143 Hamburg | T.: 040 - 27 14 278 0 | hamburg.wandsbek@von-poll.com



Objektnummer: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Die Immobilie



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Hamburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Wandsbek**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen dieses großzügige Grundstück in einer ruhigen Lage anbieten zu können. Mit einer Fläche von ca. 917 qm bietet es eine hervorragende Grundlage für eine Einfamilienhausbebauung nach den örtlichen Vorgaben. Das Grundstück ist derzeit mit einem sanierungsbedürftigen Haus bebaut. Die idyllische Lage lädt dazu ein, hier ein Zuhause in einer ruhigen und grünen Umgebung zu schaffen, das dennoch eine hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur bietet. Das Grundstück fällt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans "BSFarmsen-1", zudem ist hier der Bauprüfdienst - BPD 7/2016 - anzuwenden. Es gilt für dieses Grundstück eine eingeschossige Bebauung (W 1 o). Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 ergibt sich aus dem BPD 7/2016. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieses Grundstücks und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen diese interessante Gelegenheit präsentieren zu können.

Objektnummer: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Alles zum Standort

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im Stadtteil Farmsen-Berne. Durch die vielen Bäumen, Wiesen und Bäche hat man das Gefühl, mitten im Grünen zu wohnen. Die Mikro-Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Kindergärten und diverse weiterführende Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ebenso stehen Ihnen im nahen Umfeld Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleister und Ärzte zur Verfügung. Im Sommer bieten das Strandbad Farmsen und das Freibad Ostender Teich Erfrischung. Das Einkaufszentrum Farmsen sowie die Rahlstedter Arcaden sind nur wenige Auto- bzw. Busminuten entfernt. Von hier aus erreichen Sie mit der U-Bahn oder der Regionalbahn die Hamburger-Innenstadt in ca. 20 Minuten. Auch die Anbindung mit dem PKW ist sehr gut – sowohl in die Innenstadt, als auch Richtung Lübeck/Berlin bzw. Bremen/Hannover. Diverse Grünflächen und Sportvereine, welche sich im direkten Umfeld befinden, machen den Stadtteil lebens- und liebenswert. Der RUB. Teich befindet sich in direkter Nähe und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein.

Objektnummer: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 489.72 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. 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.



Objektnummer: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Hamburg – Wandsbek  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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