

Hamburg – Farmsen-Berne

Großzügiges Grundstück mit Potenzial zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume!

Número de propiedad: 24252002G



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 475.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 92 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 917 m²

Número de propiedad: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

De un vistazo

Número de propiedad	24252002G	Precio de compra	475.000 EUR
Superficie habitable	ca. 92 m ²	Tipo de objeto	Terreno
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Año de construcción	1937	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	489.72 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	06.03.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1937

Número de propiedad: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La propiedad



Marcel Karstens

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

T: 040 - 27 14 27 80

marcel.karstens@von-poll.com

www.von-poll.com

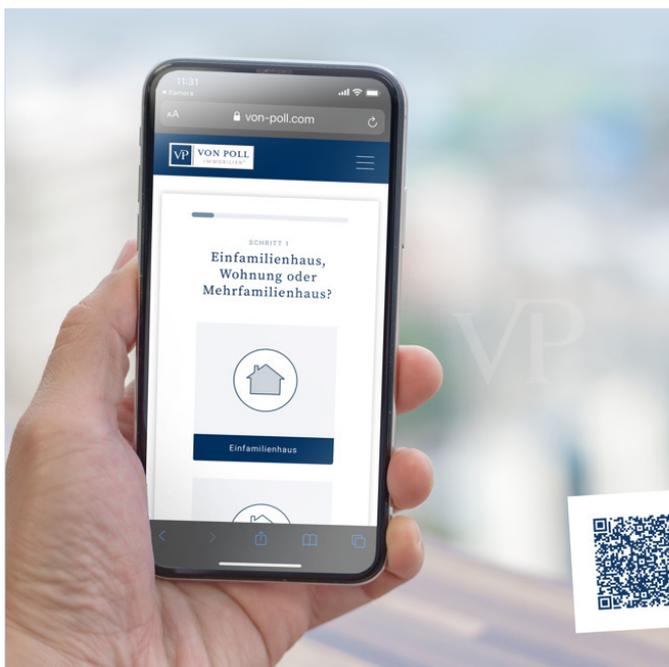
Número de propiedad: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La propiedad



Número de propiedad: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La propiedad



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 und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

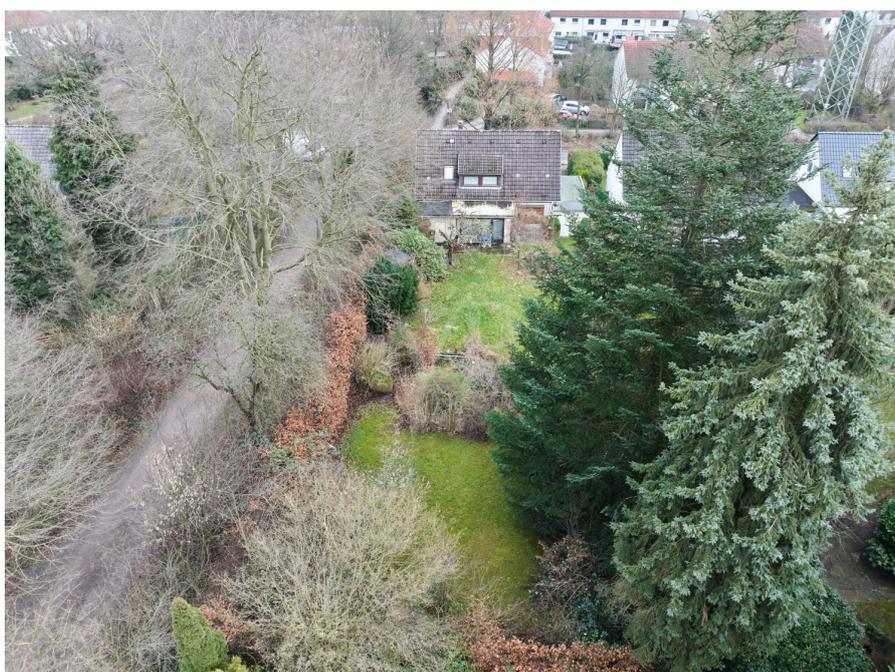
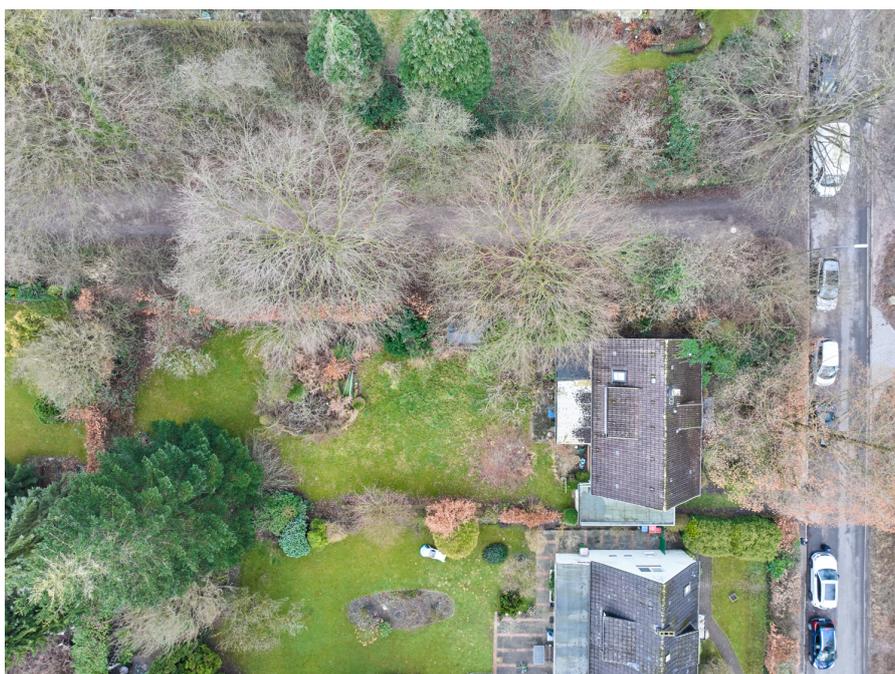
Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



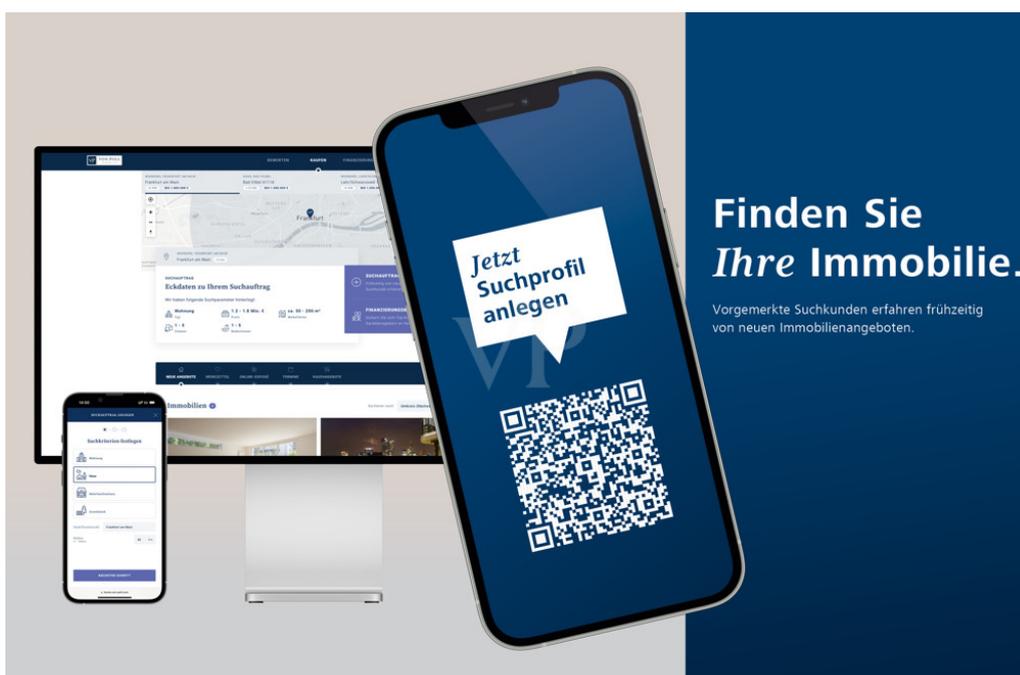
Número de propiedad: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La propiedad



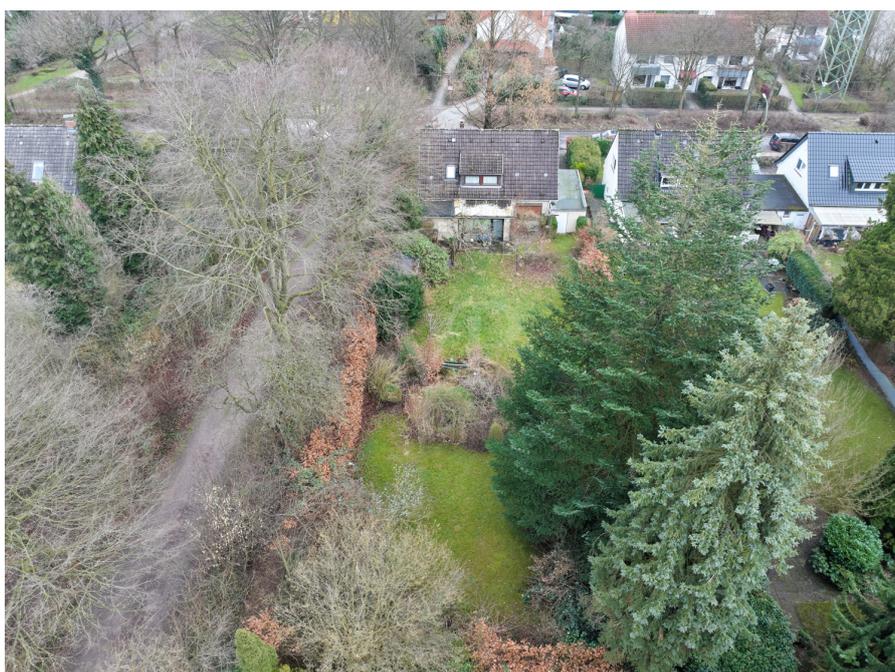
Número de propiedad: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La propiedad



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



Número de propiedad: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La propiedad



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

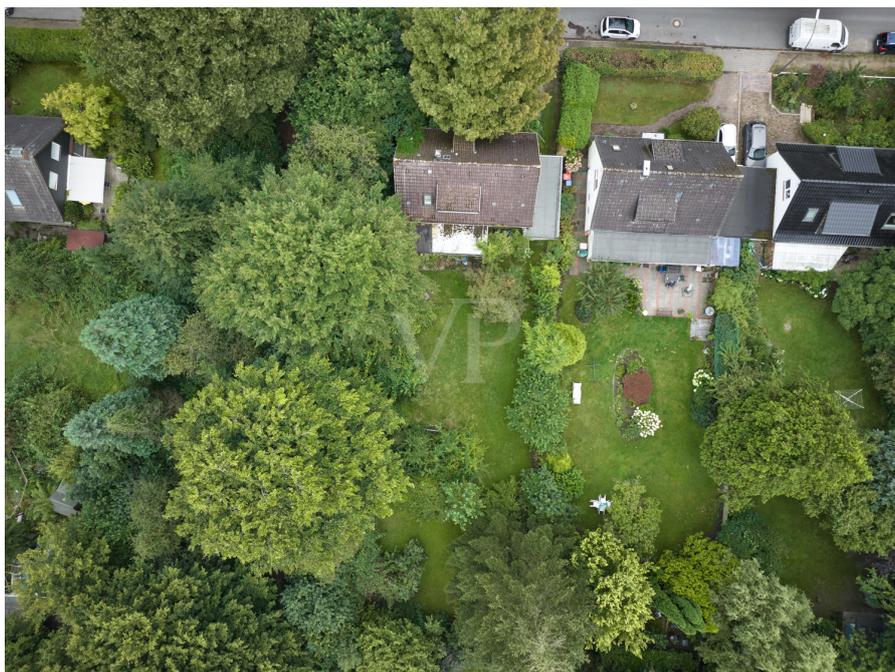
M.: 0162 - 406 40 17
sebastian.plass@vp-finance.de

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

www.vp-finance.de

Número de propiedad: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La propiedad



Número de propiedad: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La propiedad



Capital
MÄKLER-KOMPASS
BEST OF 2024
Top-Makler Hamburg
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Wandsbek
DE 1000 2.000 MÄKLER

BELLEVUE
Best Property
Agents
2024

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Professionalle 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



Número de propiedad: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La propiedad



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Hamburg



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Wandsbek**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Número de propiedad: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 489.72 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marcel Karstens

Amtsstraße 20 Hamburgo - Wandsbek
E-Mail: hamburg.wandsbek@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com