

Hamburg – Farmsen-Berne

# Großzügiges Grundstück mit Potenzial zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume!

CODE DU BIEN: 24252002G



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

PRIX D'ACHAT: 475.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 917 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24252002G	Prix d'achat	475.000 EUR
Surface habitable	ca. 92 m <sup>2</sup>	Type d'objet	Plot
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	1937	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	489.72 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.03.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## La propriété



**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)

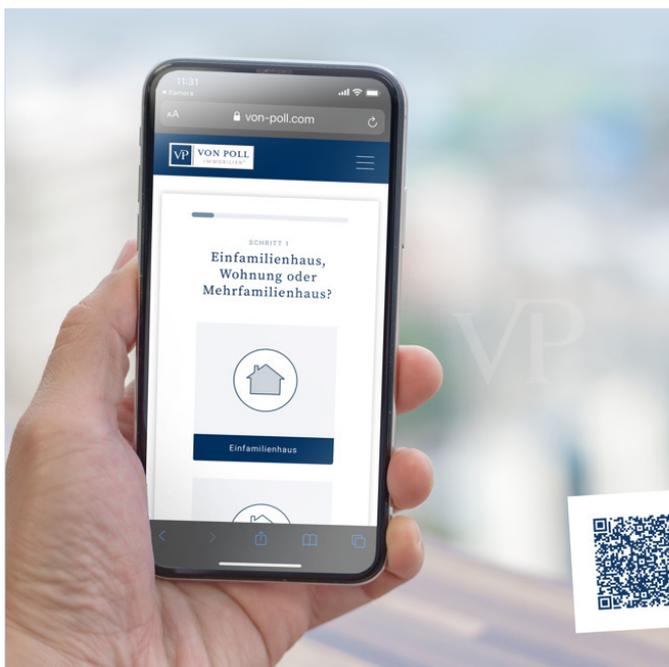
CODE DU BIEN: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## La propriété



**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.



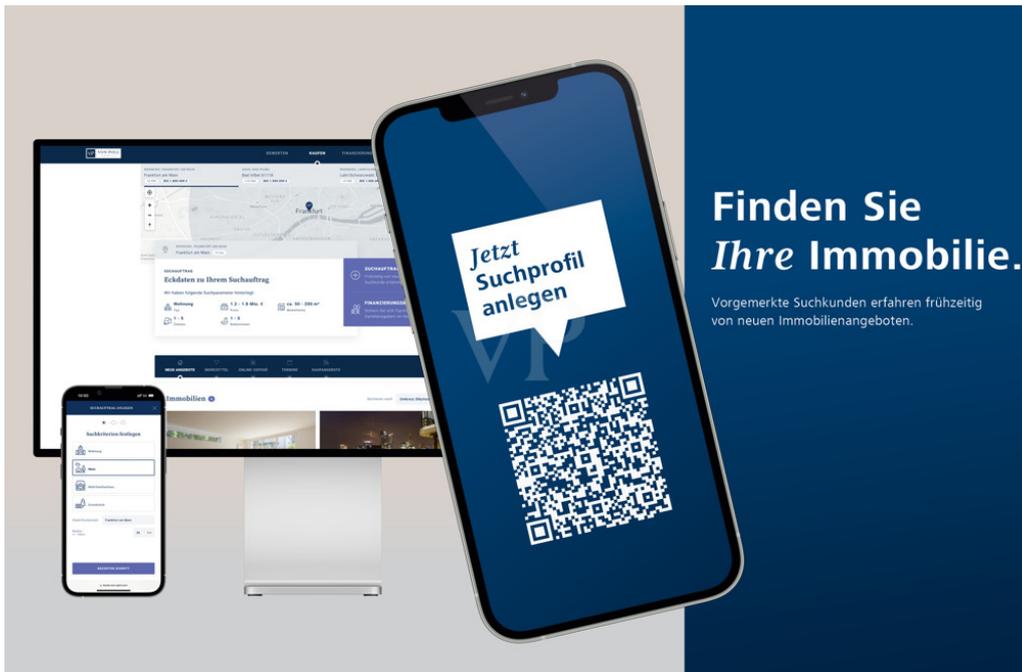
CODE DU BIEN: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## La propriété



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



CODE DU BIEN: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## La propriété



## 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

CODE DU BIEN: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## La propriété



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

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Professional Immobilenbewertung  
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



CODE DU BIEN: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Hamburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Wandsbek**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

**CODE DU BIEN: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)