

Hamburg – Farmsen-Berne

# Modernisierte Doppelhaushälfte mit Potenzial und Baugenehmigung für einen Anbau

????????? ??????????: 24252012

360°-Rundgang



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

???? ??????: 469.000 EUR • ??????????: ca. 98,69 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ??????? ??: 531 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

?? ??? ??????

|                       |                          |                          |   |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| ???????? ??????????   | 24252012                 | ????? ???????            | 469.000 EUR   |
| ????????????          | ca. 98,69 m <sup>2</sup> | ????????????             | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????  |                          |   |
| ?????????             | 3                        |                          |   |
| ?????????????? ???    | 2                        |                          |   |
| ????????????          |                          | ?????????                | ????????  |
| ????????????          | 2                        | ????????????????         |   |
| ????? ??????????????  | 1935                     | ???????????????????????? | ca. 59 m <sup>2</sup>   |
| ?????? ?????????????? | 3 x ??????????????       | ??????                   |   |
|                       | ?????? ??????????????    | ?????????                | ?????????, ??????,<br>????????????????????<br>?????????                               |

???????? ??????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

????????????? ???? ????????

|                     |               |                     |                             |
|---------------------|---------------|---------------------|-----------------------------|
| ???????????         | ????????????? | ?????????????????   | BEDARF                      |
| ?????????????       | ???????????   | ?????????????       |                             |
| ????? ????????????  | ???????       | ????????? ????????  | 145.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ???????????????     | 12.09.2034    | ?????????????       |                             |
| ??????????????????? |               | ?????????????       | E                           |
| ????????? ???       |               | ?????????????????   |                             |
| ????? ????????????  | ???????       | ?????????????????   | 1934                        |
|                     |               | ?????????? ?? ??    |                             |
|                     |               | ???????????????     |                             |
|                     |               | ??????????????????? |                             |

???????? ??????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

?? ?????????

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). In the background, a desktop monitor shows the company's website interface, which includes a search bar, filters, and property listings. The overall design is clean and professional, with a dark blue background on the right side.

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



???????? ?????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

?? ?????????



???????? ??????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

?? ?????????



A hand holding a smartphone displaying the Von Poll online real estate valuation app interface. The screen shows the website URL 'von-poll.com' and a form titled 'SCHRIIT 1' asking 'Einfamilienhaus, Wohnung oder Mehrfamilienhaus?'. There are two options: 'Einfamilienhaus' and 'Mehrfamilienhaus'. The background is a blurred outdoor scene with a large 'VP' watermark.

**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.



???????? ??????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

?? ?????????





???????? ??????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

?? ?????????



???????? ??????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

?? ?????????

VP VON POLL  
FINANCE

## 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](http://www.vp-finance.de)





???????? ?????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

?? ?????????



???????? ????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

?? ????????





???????? ?????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

?? ?????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MÄKLER-KOMPASS  
BEST OF 2024  
Top-Makler Hamburg  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Wandsbek  
DE 1000 2.000 MARKT | 01.01.2024 - 31.12.2024

**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2024

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

Map labels: Allona, Elmsbüttel, Hamburg Nord, Wandsbek, Harburg, Hamburg Mitte, Bergedorf



???????? ?????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

?? ?????????





???????? ??????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

?? ?????????



**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)

???????? ??????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

?? ?????????





???????? ??????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

??? ?????? ???????????

Willkommen in dieser modernisierten und zusätzlich Potenzial bietenden Doppelhaushälfte in ruhiger Lage. Das Objekt besticht durch eine Grundstücksfläche von ca. 531 m<sup>2</sup> und bietet genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie verfügt über 3 Zimmer, darunter 2 gemütliche Schlafzimmer, die Rückzugsort und Entspannung garantieren. Zudem stehen 2 Badezimmer zur Verfügung, eines davon ist ein Vollbad mit Wanne und Dusche. Das andere Badezimmer ist ein Duschbad. Das Objekt wurde stetig modernisiert. So wurden zuletzt 2011 die Außenwände zum Teil gedämmt. 2016 kam eine neue Gasheizung, die Elektrik wurde größtenteils überarbeitet. Die Fenster wurden in den Jahren zwischen 2006 bis 2008 getauscht. Eine Baugenehmigung für einen Anbau liegt auch vor. Es wurde ursprünglich geplant den Eingangsbereich im Erdgeschoss zu bebauen. So gewinnt man im Erdgeschoss noch einiges an Fläche und es würde ein weiteres Zimmer im Dachgeschoss entstehen. Zusätzlich zu dem Haupthaus, gibt es einen weiteren Anbau der vielseitig genutzt werden kann. Die Lage in einer ruhigen Umgebung garantiert Ihnen die nötige Erholung und Entspannung. Derzeit ist das Haus vermietet, wird jedoch frei übergeben. Insgesamt präsentiert sich diese Doppelhaushälfte als modernes und ansprechendes Zuhause mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Wenn Sie auf der Suche nach einem gemütlichen und zugleich modernen Eigenheim sind, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wichtig zu erwähnen ist, dass noch ein Teil der Wasserleitung aus Blei besteht. Es liegt ein Angebot zum Austausch vor. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

???????? ??????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

??? ??? ??? ????????????

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 ist wenige Gehminuten entfernt. Von hier aus erreichen Sie mit der U-Bahn der Linie U-1. Die Regionalbahn in Rahlstedt bringt Sie in 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 der Nähe und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein.

???????? ??????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 145.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



???????? ??????????: 24252012 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Marcel Karstens

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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