

Hamburg – Farmsen-Berne

# Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück mit Potenzial zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume!

VP azonosító: 24252002

360°-Rundgang



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

VÉTELÁR: 475.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 92 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 917 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Áttekintés

VP azonosító	24252002
Hasznos lakótér	ca. 92 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	4.5
Hálósobák	2
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1937
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	475.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	06.03.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	489.72 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1937

VP azonosító: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Az ingatlan



VP azonosító: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Az ingatlan



**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.

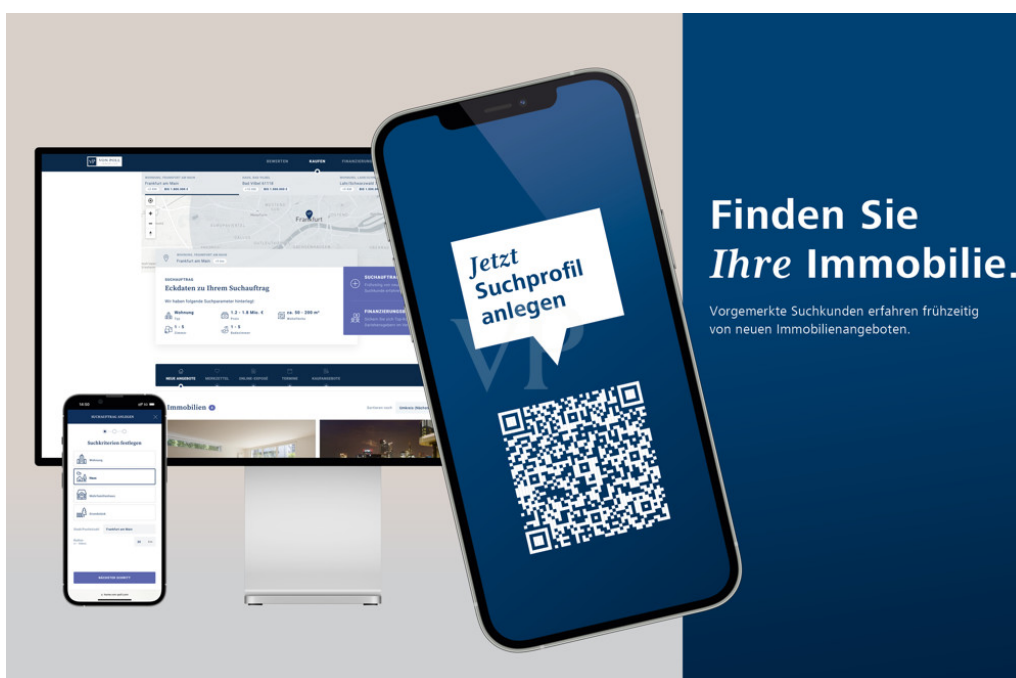


Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



VP azonosító: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Az ingatlan



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



VP azonosító: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Az ingatlan

**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)





VP azonosító: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
2023-2024  
Top-Makler Hamburg  
★★★★★  
Hochkompetenz für  
von Poll Immobilien  
Wandsbek  
04 370 14 278 0 04 370 14 278 0

**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

**Hamburg**  
Altona, Eimsbüttel, Hamburg-Nord, Hamburg-Mitte, Harburg, Bergedorf, Wandsbek

Kundenbewertung  
★★★★★ **4,9**

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

VP azonosító: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Az ingatlan



VP azonosító: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Az ingatlan



**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)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Hamburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien  
Wandsbek**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

VP azonosító: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Az els? benyomás

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1937 steht auf einem ca. 917 m<sup>2</sup> großen, schön geschnittenen Grundstück und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 4,5 Zimmer über zwei Etagen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer, das nahtlos in das offene Esszimmer übergeht – perfekt für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die angrenzende Küche verfügt über eine praktische Speisekammer und bietet Zugang zum Wintergarten und dem weitläufigen Garten. Ein Gäste-WC sowie die Öl-Heizung befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss finden Sie zwei weitere helle Zimmer, ein halbes Zimmer (ideal als Büro oder Ankleide) und ein Badezimmer mit Badewanne – der perfekte Rückzugsort zum Entspannen. Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet Ihnen aber die Chance, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen einzubringen und ein echtes Schmuckstück daraus zu machen. Sie können hier Schritt für Schritt in Eigenregie arbeiten und dem Haus die besondere Note verleihen, die es in ein Zuhause verwandelt. Falls Ihr Wunsch eher in Richtung eines Neubaus geht, bietet auch das Grundstück dafür beste Voraussetzungen. Der Bebauungsplan "BSFarmsen-1" aus dem Jahr 1955 erlaubt eine flexible Gestaltung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2. Zudem ist das BPD 7/2016 zu berücksichtigen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten und dem Potenzial dieses Hauses. Lassen Sie Ihren Wohnraum Wirklichkeit werden!

VP azonosító: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)