

Hamburg – Farmsen-Berne

Großzügiges Grundstück mit Potenzial zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume!

CODICE OGGETTO: 24252002G



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 92 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 917 m²

CODICE OGGETTO: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24252002G	Prezzo d'acquisto	475.000 EUR
Superficie netta	ca. 92 m ²	Tipo di oggetto	Trama
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1937	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	489.72 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.03.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

CODICE OGGETTO: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La proprietà



Marcel Karstens

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

T: 040 - 27 14 27 80

marcel.karstens@von-poll.com

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La proprietà



Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?

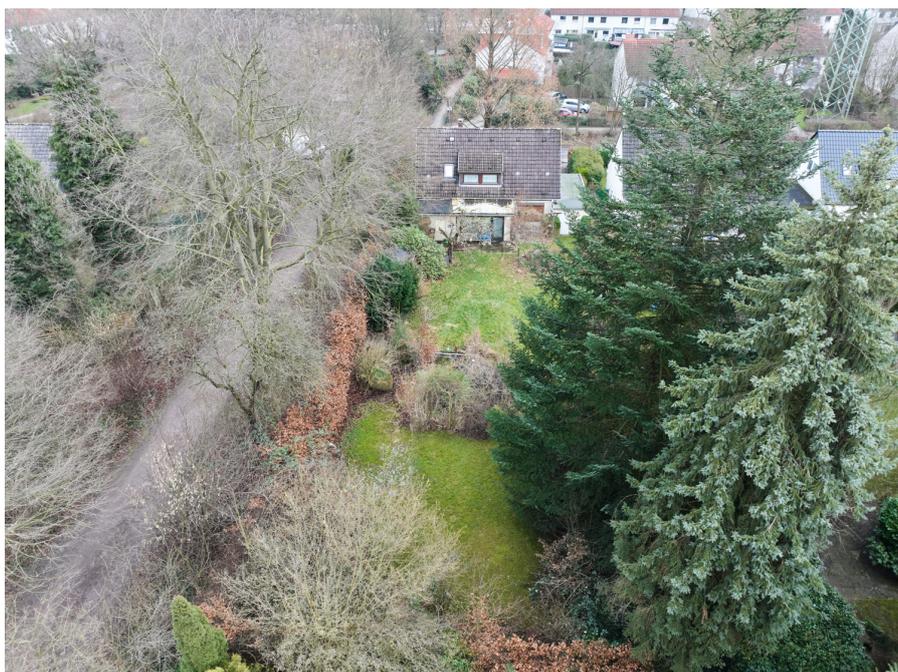
Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter www.von-poll.com und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

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.

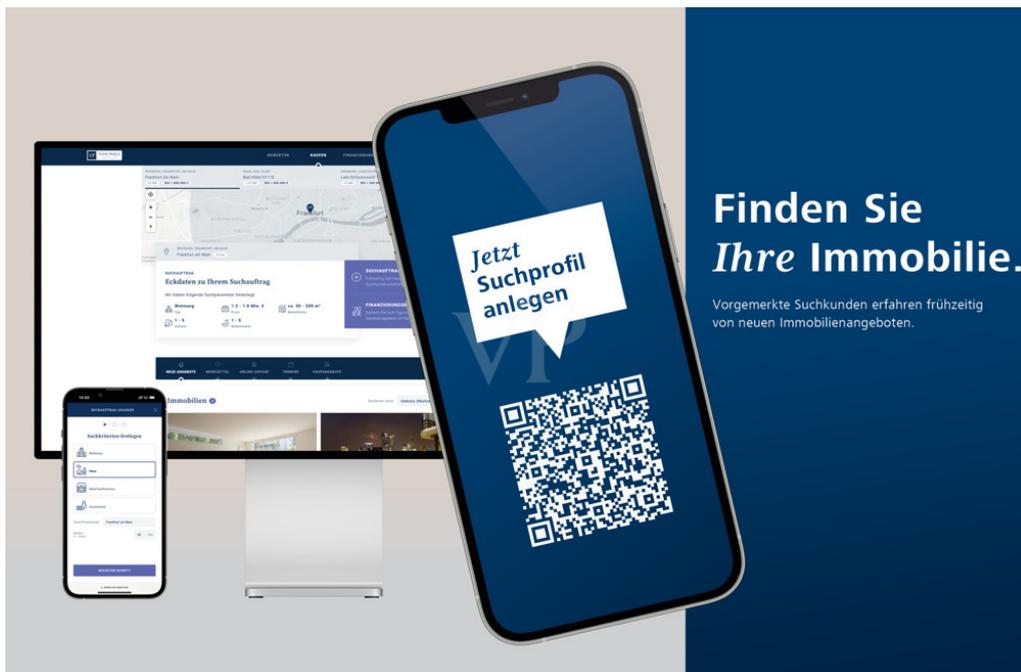
CODICE OGGETTO: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La proprietà



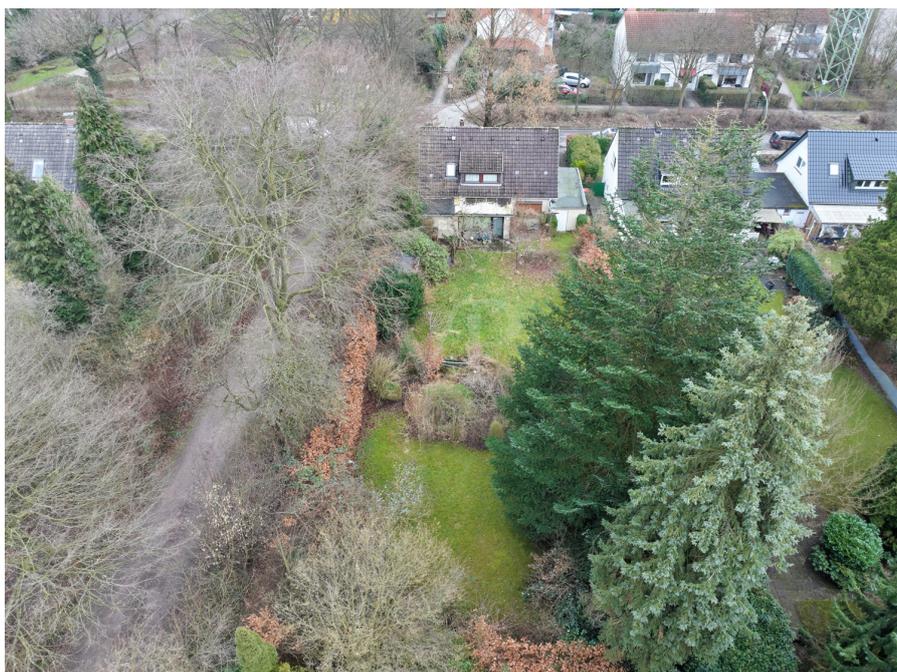
CODICE OGGETTO: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La proprietà



**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



CODICE OGGETTO: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La proprietà



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

Professionelle Immobilienbewertung
kostenfrei und unverbindlich

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

Hamburg
Allona, Elmsbüttel, Hamburg Nord, Wandsbek, Harburg, Hamburg Mitte, Bergedorf

Kundenbewertung
★★★★★ **4,9**

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



CODICE OGGETTO: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

La proprietà



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Hamburg



Höchstnote für

**von Poll Immobilien
Wandsbek**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

CODICE OGGETTO: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24252002G - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marcel Karstens

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com