

Hamburg – Sinstorf

# Klassiker in familienfreundlicher Lage!

**CODICE OGGETTO: 24135043**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106,9 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 760 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24135043 - 21079 Hamburg – Sinstorf

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

CODICE OGGETTO: 24135043 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24135043
Superficie netta	ca. 106,9 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1937
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2011
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24135043 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	494.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.12.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

CODICE OGGETTO: 24135043 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135043 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## La proprietà



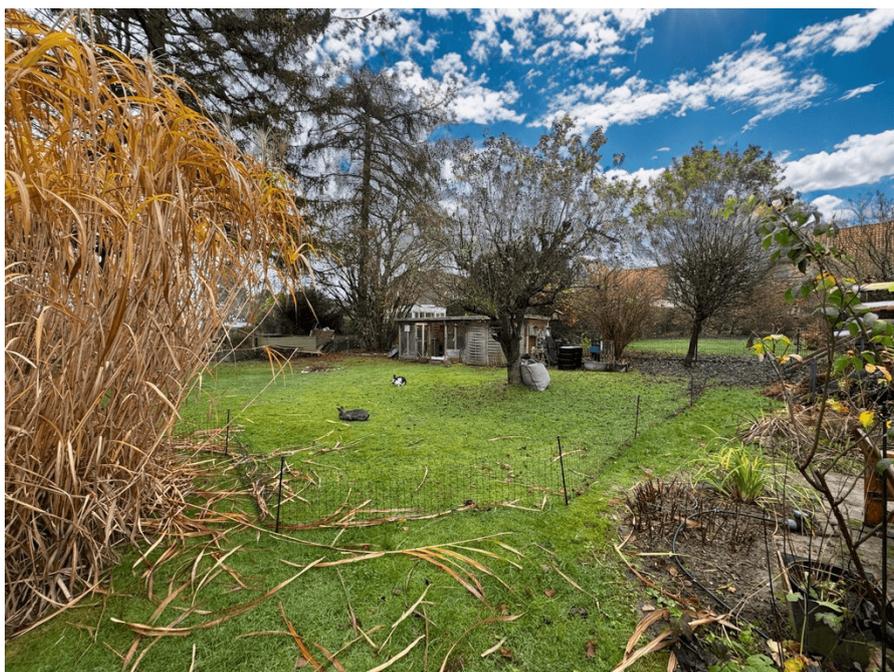
CODICE OGGETTO: 24135043 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135043 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135043 - 21079 Hamburg – Sinstorf

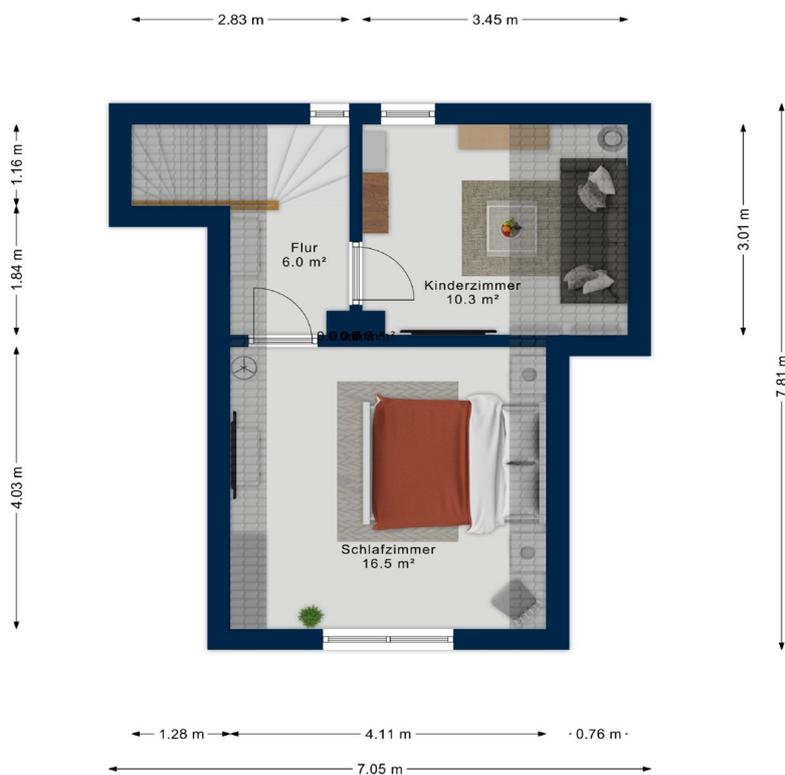
## La proprietà

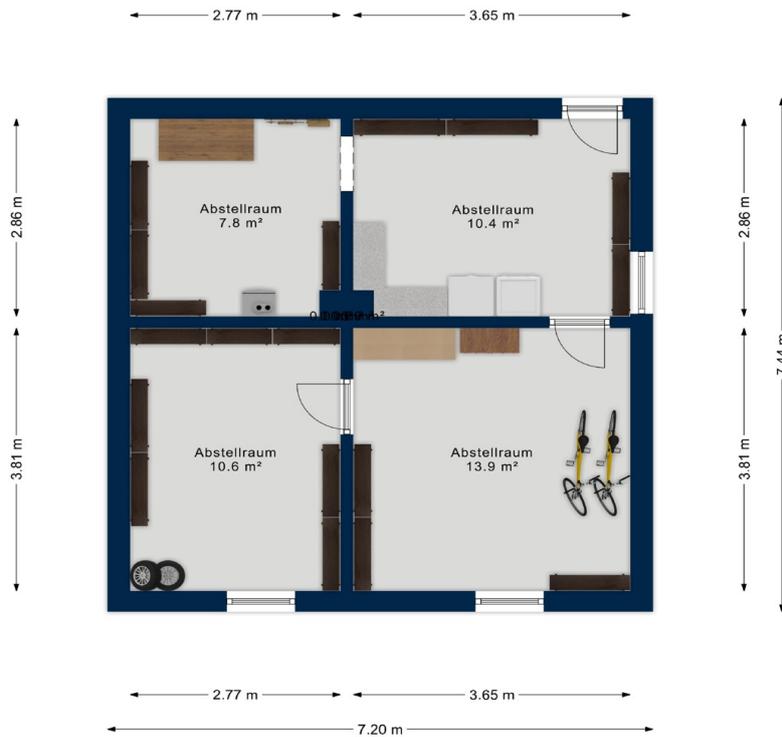


CODICE OGGETTO: 24135043 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24135043 - 21079 Hamburg – Sinstorf**

## Una prima impressione

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir keine Innenaufnahmen im Internet veröffentlichen, da die Immobilie noch bis zum 28.02.2025 vermietet ist. Innenansichten erhalten Sie mit dem Exposé, ergänzt durch einen 360°-Rundgang, der Ihnen einen ersten Eindruck vermittelt. Auf einem großzügigen Grundstück von 726 m<sup>2</sup> wurde das charmante Einfamilienhaus 1937 erbaut und verfügte ursprünglich über einen angebauten Stall. Dieser Bereich wurde im Laufe der Jahre aufwendig zu Wohnraum umgebaut. Heute dient der umgebaute Stall als Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, wodurch ein einzigartiger Charme und ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich entstanden ist. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Windfang, der direkt zum Gäste-WC führt. Weiter gelangen Sie durch den Flur in ein geräumiges Badezimmer und ein Schlafzimmer, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Küche, praktisch und gemütlich gestaltet, grenzt direkt an das großzügige Wohnzimmer im Anbau an, welches mit seinen großen Fenstern viel Tageslicht einfängt und eine helle, freundliche Atmosphäre schafft. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei großzügige Zimmer, die ausreichend Platz für eine Familie oder auch für ein Arbeits- und Gästezimmer bieten. Der überwiegende Teil des Hauses, mit Ausnahme des Anbaus, ist unterkellert und bietet somit vielfältige Abstellmöglichkeiten und ausreichend Platz für Hobbyräume. Das weitläufige Grundstück ist ein wahres Paradies für Gartenliebhaber und lädt dazu ein, grüne Oasen zu schaffen oder eigene Gestaltungswünsche umzusetzen. Zusätzlich stehen Ihnen zwei Stellplätze für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung. Insgesamt bietet dieses Haus eine hervorragende Basis für Familien, Paare oder alle, die ein Zuhause mit viel Platz und Charme suchen.

**CODICE OGGETTO: 24135043 - 21079 Hamburg – Sinstorf**

## Dettagli dei servizi

- 760 m<sup>2</sup> Eigenlandgrundstück
- Ca.106 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Frei geliefert zum 01.03.2025 ( derzeit noch vermietet )
- Vollkeller (Anbau nicht unterkellert)
- Windfang mit Gäste-WC
- Badezimmer mit Wannenbad und Dusche
- Einbauküche
- Gasheizung 2011
- 2 PKW Stellplätze

**CODICE OGGETTO: 24135043 - 21079 Hamburg – Sinstorf**

## Tutto sulla posizione

Die ruhige Anwohnerstraße liegt im südlichen Hamburger Stadtteil Sinstorf und besticht durch ihre idyllische und ruhige Wohnlage. Umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün, bietet diese Lage eine hohe Lebensqualität und ist ideal für alle, die eine entspannte Atmosphäre schätzen. Die Umgebung ist geprägt von kleinen Parks und Naturschutzgebieten, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen, wie beispielsweise das nahegelegene Naturschutzgebiet Fischbeker Heide und das idyllische Sinstorfer Moor. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die Hamburger Innenstadt gut. Über die A7 und die B75 erreichen Sie schnell die Innenstadt sowie andere wichtige Stadtteile. Der öffentliche Nahverkehr bietet ebenfalls praktische Anbindungen, sodass Sie auch ohne Auto flexibel sind. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen finden sich in der Umgebung, vor allem im benachbarten Stadtteil Harburg, der auch ein umfangreiches Angebot an Kultur- und Freizeitmöglichkeiten bietet. Die Lage des Hauses in Sinstorf vereint die Vorteile einer naturnahen und ruhigen Lage mit einer guten Infrastruktur und idealer Anbindung an die Großstadt.

**CODICE OGGETTO: 24135043 - 21079 Hamburg – Sinstorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 494.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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: 24135043 - 21079 Hamburg – Sinstorf**

## Partner di contatto

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

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 Amburgo - Harburg

**E-Mail:** [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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