Hamburg – Farmsen-Berne

Moderne Doppelhaushälfte auf Erbpachtgrundstück

Property ID: 25101015

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 117 m^2 • **ROOMS:** 4.5 • **LAND AREA:** 300 m^2

Property ID: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

At a glance

Property ID	25101015
Living Space	ca. 117 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2004
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space

Purchase Price	549.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	05.02.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	112.89 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

The property

Property ID: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

The property

Property ID: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

The property

Property ID: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

The property

Property ID: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

The property

Property ID: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

The property

Property ID: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

The property

Property ID: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

The property

Property ID: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

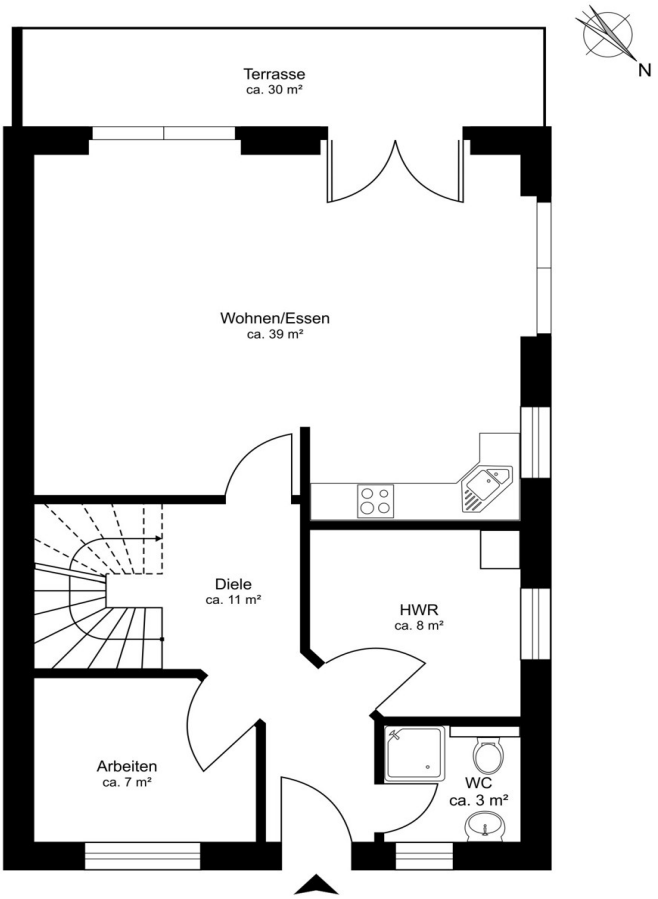
The property

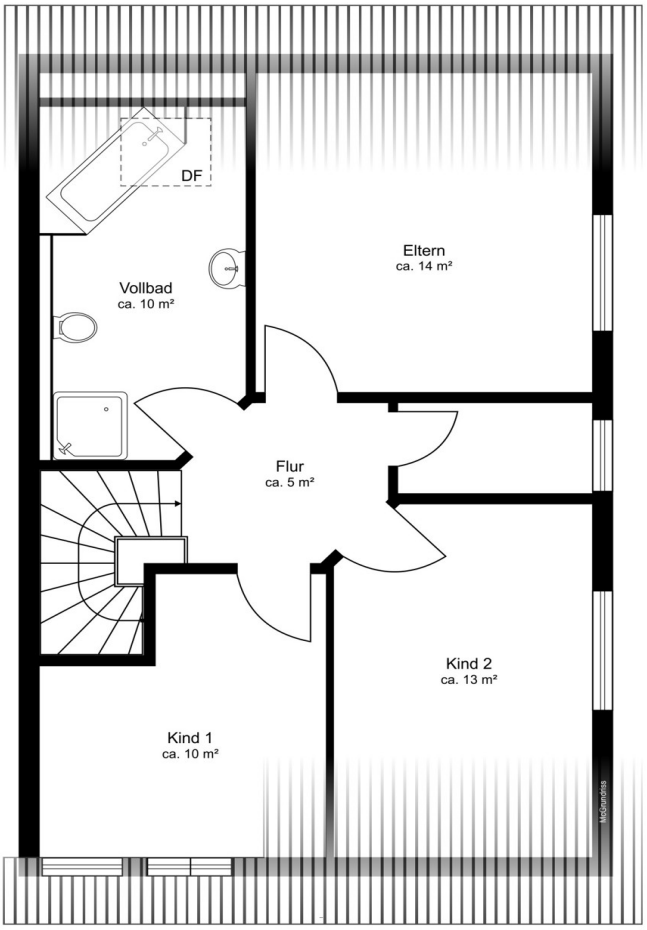
Property ID: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

The property

Property ID: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

A first impression

Erbpachtgrundstück - Das Erbbaurecht läuft noch weitere 53 Jahre und der Erbpachtzins ist bereits bis zum Jahr 2078 vollständig beglichen.

Zum Verkauf steht eine moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2004 in Sackgassenendlage mit einer Wohnfläche von ca. 117 m² auf einem herrlich pflegeleichten Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 300 m². Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet Ihnen Platz auf zwei Ebenen. Zudem steht als Nutzfläche ein nicht ausgebauter Dachboden zur Verfügung. Die Immobilie wurde in Massivbauweise errichtet und sucht nun einen neuen Eigentümer!

Das Haus verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer - perfekt für die Familie. Nachdem Sie die Eingangstür hinter sich gelassen haben, gelangen Sie direkt in den Flur, von dem aus alle weiteren Räume im Erdgeschoss erreichbar sind. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit den großen Fensterfronten ist das Highlight und gleichzeitig das Herzstück dieser Immobilie. Hier angeschlossen, finden Sie die offene Einbauküche, die durch einem Tresen vom Wohnzimmer abgetrennt ist. Zudem gelangen Sie über den Flur in das Arbeitszimmer, sowie in den Hauswirtschaftsraum, in dem sich auch die neue Gasheizung befindet.

Über eine Holztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss. Dort haben Sie vom Flur aus direkten Zugang zu den drei großen und freundlichen Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmern, einem kleinen Ankleidezimmer sowie dem sehr großzügigen Vollbad.

Über den offenen Essbereich erreichen Sie die großzügige Süd-West-Terrasse, an die der pflegeleichte Garten anschließt. Neben einem Geräte- und einem Fahrradschuppen gibt es eine urgemütliche Party-Hütte, die als Bar ausgebaut wurde.

Komplettiert wird das Angebot mit einem sehr geräumigen Carport sowie zwei weiteren Aussenstellplätzen.

Zusammenfassend stellt diese Doppelhaushälfte ein sehr schönes Zuhause dar! Eine großzügige Raumaufteilung, viele Extras und ein pflegeleichter Garten bieten das, was ein schönes Zuhause ausmacht!

Property ID: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Details of amenities

* Sackgassenendlage
* Garten-Party-Haus
* Balkonkraftwerk 800W (genehmigt)
* Fußbodenheizung Wohnzimmer + Küche
* Fußbodenerwärmung im Vollbad und im Duschbad
* Mähroboter
* Be- und Entlüftungsanlage
* 4 Außenkameras
* Nebenkosten Strom / Gas: EUR 205,-/Monat
* nicht ausgebauter Dachboden (ca. 40m²)

Property ID: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

All about the location

Farmsen-Berne ist ein lebendiger und beliebter Stadtteil im Nordosten Hamburgs, der vor allem durch seine ruhige Wohnatmosphäre und seine vielfältigen Freizeitmöglichkeiten besticht. Der Stadtteil ist geprägt von grünen Flächen, Parks und zahlreichen Wohnhäusern, die ein angenehmes Zuhause bieten.

Hier finden sich sowohl familienfreundliche Wohngebiete als auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, was den Stadtteil besonders attraktiv für Familien macht. Die Nähe zu Natur und Erholungseinrichtungen lädt zu Spaziergängen, Radfahrten und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Verkehrstechnisch ist Farmsen-Berne gut angebunden: Mit der U-Bahn-Linie U1 ist man schnell im Hamburger Stadtzentrum, und auch Buslinien sowie die Nähe zur Bundesstraße B75 erleichtern die Mobilität.

Insgesamt ist Farmsen-Berne ein freundlicher Stadtteil, der eine angenehme Mischung aus ruhigem Wohnen, Natur und guter Erreichbarkeit bietet – perfekt für alle, die das Leben in Hamburg in einer entspannten Umgebung genießen möchten.

Property ID: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.2.2034.
Endenergiebedarf beträgt 112.89 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25101015 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg
Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0
E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com