Hamburg – Sinstorf

Bitte Text lesen! Festpreis! Erbpacht vom Staat! Platz für eine große Familie in der Käfersiedlung

Objektnummer: 25135019



KAUFPREIS: 225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1433 m²

Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25135019
Wohnfläche	ca. 173 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	225.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.05.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	222.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Grundrisse




VON POLL
IMMOBILIEN®
Schlafzimmer
Badezimmer
Küche
Flur
Flur
Ankleide
Wohnzimmer



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus auf Erbpacht wird zu einem attraktiven Festpreis angeboten. Das Angebot richtet sich ausschließlich an Kaufinteressenten, die mindestens die Hälfte des Kaufpreis inklusive sämtlicher Erwerbsnebenkosten bereits liquide zur Verfügung haben.

In ruhiger und grüner Lage im beliebten Hamburger Stadtteil Sinstorf erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus, das sich sowohl als Einfamilien- als auch als Zweifamilienhaus nutzen lässt. Das 1.433 m² große Grundstück befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück mit einer Restlaufzeit von ca. 24 Jahren. Der jährliche Erbbauzins beträgt günstige 204,96 Euro und wird von der Staat als Erbbaurechtsgeber erhoben.

Das Haus verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 173 m², die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das Grundstück bietet im vorderen Bereich weiteres Bebauungspotenzial, das bislang nicht ausgeschöpft wurde. In welchem Umfang eine zusätzliche Bebauung möglich ist und welche Auswirkungen dies auf die Laufzeit des Erbbaurechts sowie auf die Höhe des Erbbauzinses haben könnte, ist individuell zu prüfen und mit dem Erbbaurechtsgeber abzustimmen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Highlight ist das geräumige Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich, das durch seine Helligkeit und seinen offenen Charakter besticht. Die Küche ist separat gelegen und bietet ebenso wie das Badezimmer Raum für individuelle Gestaltung. Beide Räume sind renovierungsbedürftig. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und ruhige Lage. Ein zusätzliches, kleineres Zimmer kann flexibel genutzt werden, etwa als Büro oder Gästezimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt in den beheizten Wintergarten und auf die sonnige Terrasse mit Südausrichtung, die ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen ist.

Im Obergeschoss befinden sich vier weitere Räume, die sich vielseitig nutzen lassen – etwa als Schlaf- oder Kinderzimmer oder als Büro. Ein weiteres Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort. Einer der Räume ist bereits mit Anschlüssen für eine Küchenzeile ausgestattet, sodass das Obergeschoss auch als separate Wohneinheit oder sogar als Zweifamilienhaus genutzt werden kann. Diese flexible Raumaufteilung macht das Objekt sowohl für Großfamilien als auch für Investoren, die eine Mieteinheit schaffen möchten, interessant.

Das Kellergeschoss mit mehreren Abstellräumen und einer Waschküche bietet ebenfalls viel Stauraum. Ein direkter Zugang zum Garten ist ebenfalls vorhanden. Ein

großzügiger Hobbyraum rundet das Raumangebot ab und bietet zusätzlichen Platz für Freizeitaktivitäten oder Hobbys.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie mehrere Stellplätze zur Verfügung, sodass Ihnen immer ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Der große Garten rund um das Haus bietet zudem viel Platz für Kinder, Hobbygärtner und gesellige Abende im Freien.

Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Ausstattung und Details

- 1433 m² Erbpacht Grundstück
- Weiteres Bebauungspotenzial
- Restlaufzeit Erbpacht ca. 24 Jahre
- Erbbauzins jährlich 204,96 Euro
- Erbbaurechtsgeber Staat
- Wohnfläche ca. 173 m²
- 2 Badezimmer
- 2 Einbauküchen
- Vollkeller mit Partyraum
- Außenzugang Keller
- Garage mit Lagefläche im Dachstuhl + Nebenraum für Gartengeräte
- Beheizter Wintergarten + Terrasse mit Südausrichtung
- Großzügiger Garten mit Westausrichtung

Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, grünen Wohngebiet im Stadtteil Sinstorf im Süden von Hamburg. Die Gegend zeichnet sich durch eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre aus, mit vielen naturnahen Flächen wie Wäldern und Wiesen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass das Stadtzentrum von Hamburg sowie andere wichtige Orte schnell erreichbar sind. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen, die den Bewohnern den Alltag erleichtern und für eine hohe Lebensqualität sorgen. Das Gebiet ist ideal für alle, die die Ruhe eines Vororts mit der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten verbinden möchten.

Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg
Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com