Hamburg – Sinstorf

Reihenmittelhaus in gefragter Lage – Solide 39 Jahre Erbpacht für Ihr Familienglück

Objektnummer: 26135040



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97.8 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 146 m²

Objektnummer: 26135040 - 21079 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: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26135040
Wohnfläche	ca. 97.8 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	199.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	246.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

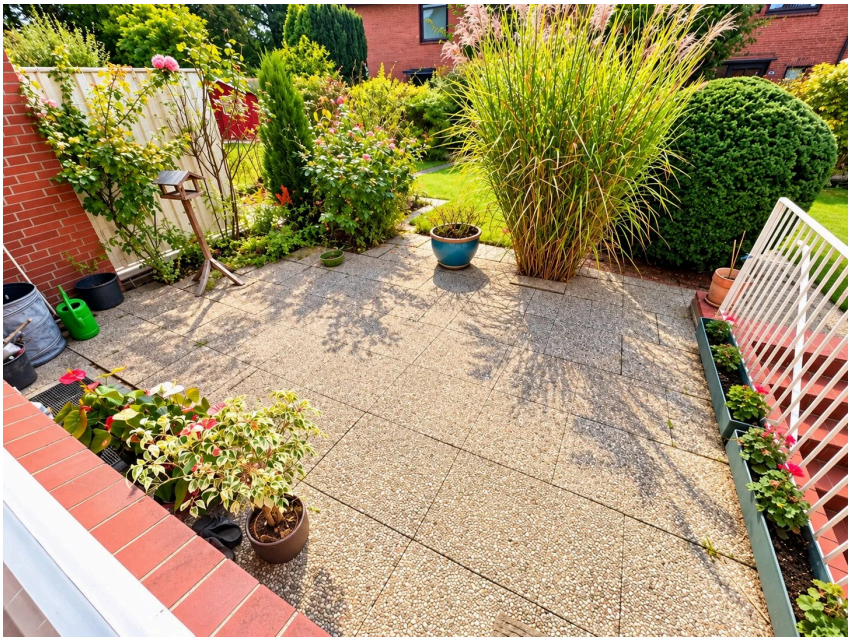
Die Immobilie





Objektnummer: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie







Objektnummer: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

Grundrisse





Rigendplan, nicht maßstäblich



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: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

Ein erster Eindruck

Dieses klassische Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1968 befindet sich in Hamburg-Sinstorf und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 98 m² und einer durchdachten Raumaufteilung ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien, die sich den Traum vom eigenen Zuhause erfüllen und dabei ihre individuellen Wohnideen verwirklichen möchten.

Das Haus steht auf einem ca. 146 m² großen Erbbaurechtsgrundstück. Der jährliche Erbbauzins beträgt derzeit ca. 717,70 €. Die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages beläuft sich auf rund 39 Jahre.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein praktischer Windfang, von dem aus das Gäste-WC erreichbar ist. Der anschließende Flur führt Sie in die weiteren Räumlichkeiten des Erdgeschosses. Auf der linken Seite befindet sich die Küche mit vorhandener Einbauküche. Geradeaus gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der den Mittelpunkt des Hauses bildet. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Im Obergeschoss stehen Ihnen zwei gut geschnittene Zimmer sowie ein weiteres, kleineres Zimmer zur Verfügung, das sich beispielsweise hervorragend als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Ankleide eignet. Eines der größeren Zimmer verfügt zudem über einen eigenen Balkon. Abgerundet wird diese Etage durch ein modernes Badezimmer mit Dusche.

Zusätzlichen Stauraum bietet der nicht ausgebaute Spitzboden, der über ausreichend Platz für selten benötigte Gegenstände verfügt.

Ein weiterer Pluspunkt ist die vollständige Unterkellerung des Hauses. Neben einer praktischen Waschküche und dem Heizungsraum mit Ölheizung und Öltank steht Ihnen ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum zur Verfügung, der über einen separaten Außenzugang verfügt.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine attraktive Gelegenheit, das Haus nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten. Die technischen Einrichtungen befinden sich nach vorliegenden Angaben in einem funktionsfähigen Zustand, sodass sich der Fokus auf die individuelle Renovierung und wohnliche Gestaltung richten lässt.

Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch eine zum Haus gehörende Garage, in der Ihr Fahrzeug bequem, sicher und witterungsgeschützt abstellen können.

Ob als gemütliches Familienzuhause oder als neues Wohnprojekt mit persönlicher Note – dieses Reihenmittelhaus überzeugt durch seine klassische Aufteilung, die zusätzlichen Nutzflächen im Keller und das Potenzial, mit überschaubaren gestalterischen Veränderungen ein schönes Zuhause zu schaffen.

Objektnummer: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

Ausstattung und Details

- 146 m² Erbpachtgrundstück + 1/7 Anteil am Garagenerbpachtgrundstück (332 m²)
- Baujahr 1968
- Ca. 98 m² m² Wohnfläche
- Restlaufzeit Erbpacht ca. 39 Jahre
- Erbbauzins p.a. 717,70 Euro
- Einbauküche
- Gäste-Wc
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- Vollkeller mit Außenzugang
- Dachgeschoss mit weiterer Lagerfläche
- Garage

Objektnummer: 26135040 - 21079 Hamburg – Sinstorf

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen und von gewachsener Nachbarschaft geprägten Wohnstraße im beliebten Hamburger Stadtteil Sinstorf. Die Lage zeichnet sich durch eine perfekte Balance zwischen naturnaher Idylle und einer hervorragenden urbanen Anbindung aus.
In direkter Nachbarschaft laden die weitläufige Sinstorfer Feldmark, weite Wiesen und Pferdekoppeln zu ausgiebigen Spaziergängen, Joggingrunden oder Erholung im Grünen ein. Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Restaurants sowie Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im nahen Umfeld oder in den angrenzenden Stadtteilen wie Langenbek und Marmstorf.
Auch für Pendler ist die Lage ideal. Die Hamburger Innenstadt sowie der Harburger Stadtkern sind über die nahegelegenen Buslinien und den S-Bahn-Anschluss in Harburg zügig und komfortabel erreichbar. Zudem garantiert die schnelle Anbindung an die Autobahn A7 sowie die Bundesstraße B4 eine optimale Flexibilität für Autofahrer in alle Richtungen. Hier wohnen Sie dort, wo Hamburg seinen charmanten, dörflichen Charakter bewahrt hat, ohne auf die Vorzüge der Metropole verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26135040 - 21079 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: 26135040 - 21079 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