Hamburg – Marmstorf

Erbpacht: Top geschnittene Wohnung zzgl. Garage

Objektnummer: 24135005

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70,88 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24135005 - 21077 Hamburg – Marmstorf

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

Objektnummer: 24135005 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24135005
Wohnfläche	ca. 70,88 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	4
Zimmer	3
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24135005 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	FERN
Energieausweis gültig bis	11.04.2033
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	153.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 24135005 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24135005 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24135005 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24135005 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24135005 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24135005 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24135005 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24135005 - 21077 Hamburg – Marmstorf

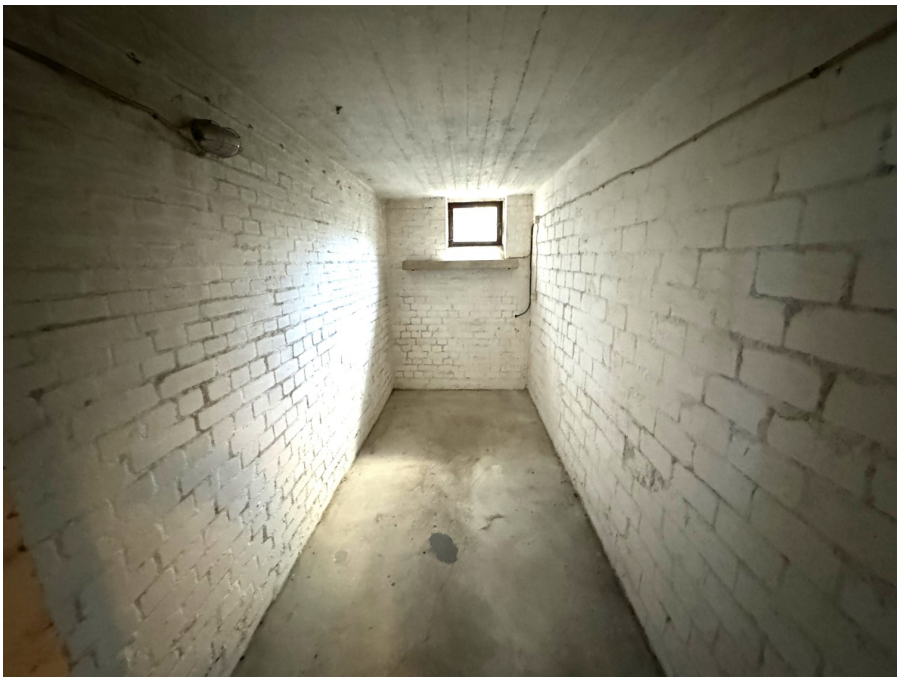
Die Immobilie

Objektnummer: 24135005 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Die Immobilie

Objektnummer: 24135005 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24135005 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Ein erster Eindruck

Angeboten wird hier eine top geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 4. OG eines gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1964, welches auf einem 4147 m² großen Erbpachtgrundstück steht. Die Erbpacht läuft noch bis 2059. Der Erbbauzins bläuft sich für die Wohnung auf auf ca. 250,00 Euro p.a. Diese Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70,88 m² verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit Balkon und zwei gut dimensionierten Schlafräumen, die Flexibilität für unterschiedliche Lebensstile bieten. Aufgrund der Zimmeraufteilung eignet sich diese Wohnung auch sehr gut für eine kleine Wohngemeinschaft. Jeder Mitbewohner kann seinen eigenen privaten Bereich gestalten, während die Küche und das Wohnzimmer einen idealen Treffpunkt für gemeinsame Aktivitäten bilden. Ein persönlicher Kellerraum und eine Garage runden das Angebot ab. Es sei darauf hingewiesen, dass die Wohnung renovierungsbedürftig ist und Raum für kreative Verbesserungen bietet. Dies schafft die perfekte Gelegenheit, Ihren persönlichen Stil einzubringen und die Wohnung nach Ihren Wünschen zu gestalten. Die Renovierungsarbeiten sollten unter anderem Bodenbeläge, Malerarbeiten und Modernisierungen des Badezimmer umfassen. Die Küche wurde bereits von den Eigentümern entfernt. Das Hausgeld beträgt € 239,- im Monat. 69,26 Euro davon gehen in die Instandhaltungsrücklage. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme , die Warmwasseraufbereitung über Boiler!

Objektnummer: 24135005 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten
- 4. OG rechts
- Ca. 70,88 m² Wohnfläche
- Wohngeld 176,52 inkl. Erbbauzins exklusive Fernwärme
- 3 Zimmer
- Kleine Abseite für Staubsauger etc.
- Balkon
- Persönlicher Kellerraum
- Garage
- Beheizung über eine Fernwärme

Modernisierungen

- Hauseingangstür
- Dach
- Balkone
- Fenster 1992

Objektnummer: 24135005 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Alles zum Standort

Der beliebte Stadtteil Marmstorf liegt im Süden der Hansestadt Hamburg, im Bezirk Harburg und ist durch die nördlichen Ausläufer der Harburger Berge landschaftlich besonders reizvoll. Er besticht durch seine attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten unter anderem im Harburger Stadtpark. Hier befinden sich rund um den Außenmühlenteich ein Bootsverleih, das Bäderland MidSommerland und diverse Restaurationen. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden, wie zum Beispiel Netto, Penny und Rewe. Hier können Sie alle Dinge des täglichen Bedarfs problemlos und schnell erledigen. Das Harburger Stadtzentrum lädt zum Shoppen oder Bummeln ein. Erleben Sie die Einkaufsvielfalt beispielsweise im beliebten Phönix-Center oder auf dem täglich stattfindenden Markt Am Sand. In der Lämmertwiete laden zahlreiche Restaurants zur Einkehr ein. Die Nähe der umliegenden Kindergärten und Schulen – beispielsweise der Kita Harburger Berge oder Kita & Grundschule in der Alten Forst lässt den Stadtteil zu einer sehr begehrten Wohnlage für Familien avancieren Buslinien sind fußläufig erreichbar. Die Autobahnen A1 und A7 sind innerhalb von 5 bis 10 min. mit dem PKW zu erreichen und garantieren eine gute Fernverkehrsanbindung nach Norden und nach Süden. Mit der S-Bahn sind Sie innerhalb von 25 Minuten am Hamburger Hauptbahnhof.

Objektnummer: 24135005 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 153.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24135005 - 21077 Hamburg – Marmstorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34 Hamburg – Harburg
E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com