

Hamburg – Farmsen-Berne

# Potenzialreiches Haus mit Neubaumöglichkeit in ruhiger Lage!

CODE DU BIEN: 24252002

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 515.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 917 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24252002
Surface habitable	ca. 92 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1937
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	515.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

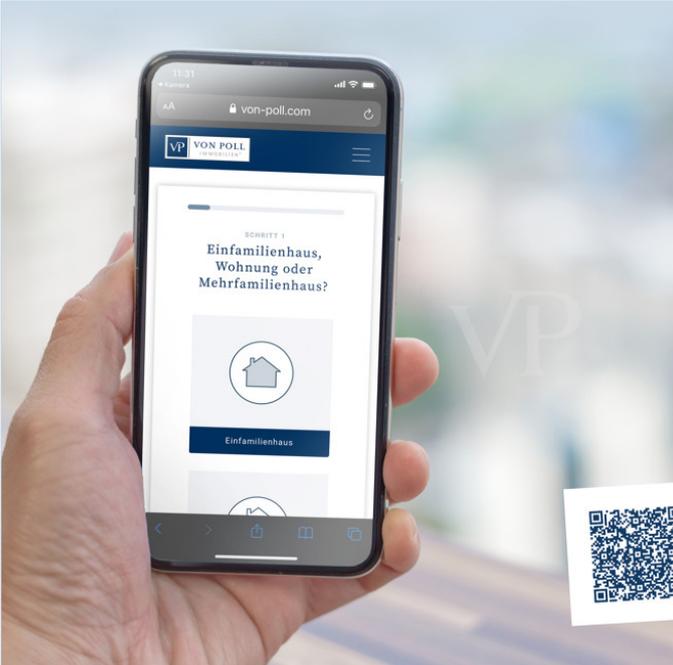
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétique valable jusqu'au	06.03.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	489.72 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## La propriété



**Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie wissen oder diese verkaufen?**

Für einen ersten Eindruck von dem zu erwartenden Verkaufspreis nutzen Sie gerne unsere Online-Immobilienbewertung unter [www.von-poll.com](http://www.von-poll.com) und lassen Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie ermitteln. Somit haben Sie einen ersten Richtwert, zu welchem Preis Sie derzeit verkaufen könnten.

Tragen Sie ganz einfach und bequem die Daten Ihrer Immobilie ein und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten.

 Hier gelangen Sie direkt zu unserer Online-Immobilienbewertung.



CODE DU BIEN: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## La propriété



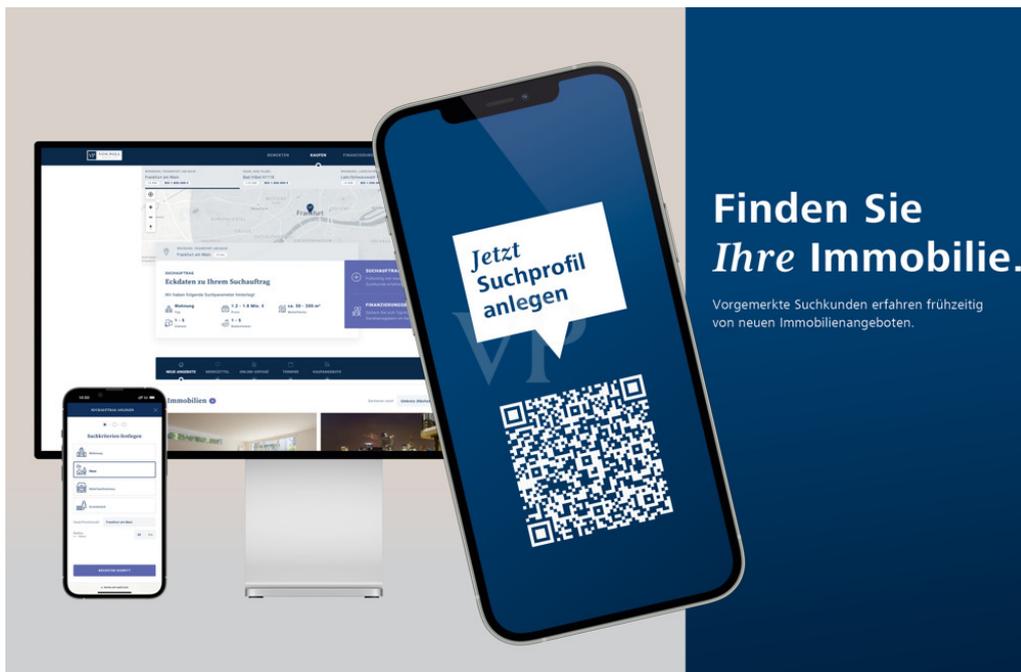
CODE DU BIEN: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## La propriété



**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.



CODE DU BIEN: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## La propriété

**WIR SIND FÜR SIE DA**

**WIR BIETEN IHNEN:**

- Ein VON POLL FINANCE geprüftes Hypothekenzertifikat
- Eine Best-Zins-Prüfung für Ihre Finanzierung aus über 500 Darlehensgebern
- Günstige Zinsen auch bei bereits laufenden Verträgen von bis zu 60 Monaten im Voraus
- Ein kostenloses Fördergutachten aus über 6.000 Möglichkeiten
- Eine Überprüfung Ihrer bestehenden Finanzierung nach DIN Standard 77230

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

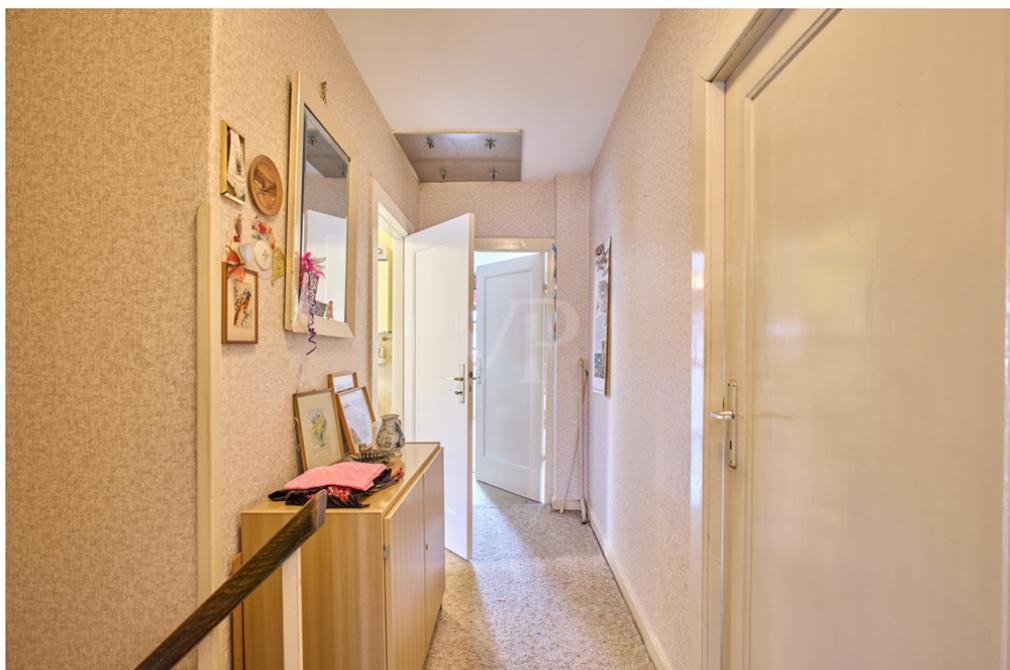
**ICH BERATE SIE GERNE IN EINEM PERSÖNLICHEN GESPRÄCH.**

**IHR ANSPRECHPARTNER:**  
**SEBASTIAN PLASS**  
Baufinanzierungsspezialist

M.: 0162 - 406 40 17  
sebastian.plass@vp-finance.de

In freier Handelsvertretung für die FP Finance Hamburg GmbH & Co. KG

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



CODE DU BIEN: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## La propriété



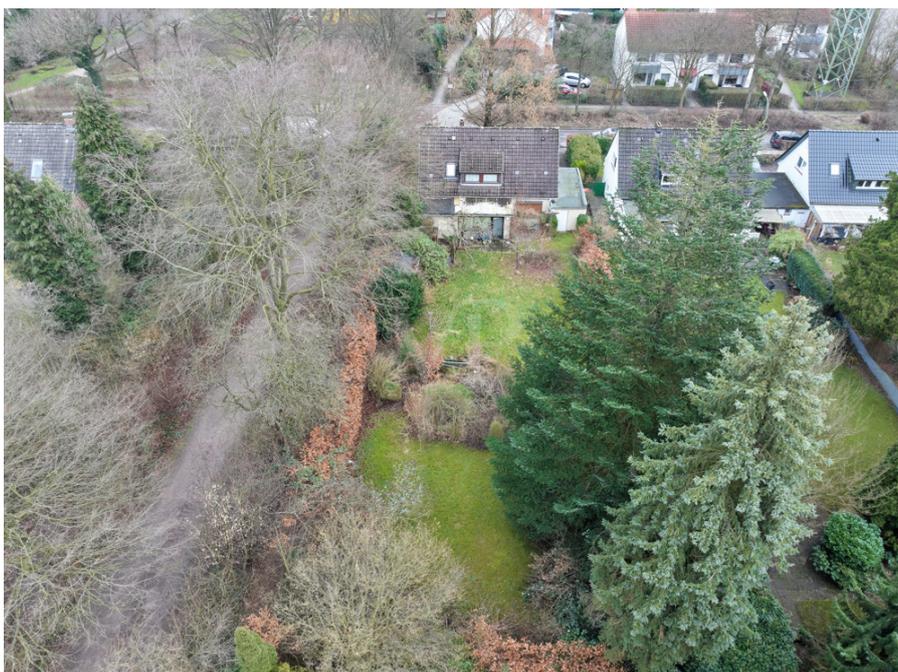
CODE DU BIEN: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## La propriété



CODE DU BIEN: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit viel Potenzial. Das Haus wurde im Jahr 1937 erbaut und bietet eine Wohnfläche von etwa 100 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 917 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über 3.5 Zimmer und eignet sich ideal für eine Familie. Es besteht die Möglichkeit das Objekt nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und auszubauen, um ein gemütliches Zuhause zu schaffen. Die vorhandene Zentralheizung arbeitet mit Öl. Die Raumaufteilung bietet vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Eine großzügige Küche, ein geräumiges Wohnzimmer-und Esszimmer, sowie mehrere Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse. Das Grundstück zeichnet sich durch seine ruhige Lage aus und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Ob ein schöner Garten, eine einladende Terrasse oder ein gemütlicher Grillplatz - hier kann die Freizeit im Freien genossen werden. In der Umgebung finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch die Autobahn ist schnell zu erreichen. Die Immobilie bietet somit nicht nur eine optimale Grundlage für individuelles Wohnen, sondern auch eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Der Zustand des Hauses ermöglicht es, die eigenen Ideen und Vorstellungen einzubringen und ein gemütliches Eigenheim zu schaffen. Aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit ist der Kaufpreis äußerst attraktiv und eine gute Investitionsmöglichkeit. Sollten Sie an einem Neubau interessiert sein, sind dies die Voraussetzungen aus dem Bebauungsplan: W I o (BSF Farmsen-1 aus 1955). Hier ist zudem das BPD 7/2016 anzuwenden. Dies besagt für diese Bebauungspläne eine GRZ von 0,2. Überzeugen Sie sich selbst von dem Potenzial dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen diese interessante Gelegenheit präsentieren zu können.

CODE DU BIEN: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Tout sur l'emplacement

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im Stadtteil Farmsen-Berne. Durch die vielen Bäumen, Wiesen und Bäche hat man das Gefühl, mitten im Grünen zu wohnen. Die Mikro-Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Kindergärten und diverse weiterführende Schulen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Ebenso stehen Ihnen im nahen Umfeld Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleister und Ärzte zur Verfügung. Im Sommer bieten das Strandbad Farmsen und das Freibad Ostender Teich Erfrischung. Das Einkaufszentrum Farmsen sowie die Rahlstedter Arcaden sind nur wenige Auto- bzw. Busminuten entfernt. Von hier aus erreichen Sie mit der U-Bahn oder der Regionalbahn die Hamburger-Innenstadt in ca. 20 Minuten. Auch die Anbindung mit dem PKW ist sehr gut – sowohl in die Innenstadt, als auch Richtung Lübeck/Berlin bzw. Bremen/Hannover. Diverse Grünflächen und Sportvereine, welche sich im direkten Umfeld befinden, machen den Stadtteil lebens- und liebenswert. Der RUB. Teich befindet sich in direkter Nähe und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein.

CODE DU BIEN: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 489.72 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. 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.

CODE DU BIEN: 24252002 - 22159 Hamburg – Farmsen-Berne

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marcel Karstens

---

Amtsstraße 20 Hamburg - Wandsbek  
E-Mail: [hamburg.wandsbek@von-poll.com](mailto:hamburg.wandsbek@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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