

Hamburg – Langenbek

# Erbpacht mit vielen Optionen: Reihenmittelhaus für Handwerker

CODE DU BIEN: 24135002



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

PRIX D'ACHAT: 180.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 68 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 234 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

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

CODE DU BIEN: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24135002
Surface habitable	ca. 68 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3
Salles de bains	1
Année de construction	1954

Prix d'achat	180.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2005
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	12.02.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	274.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H

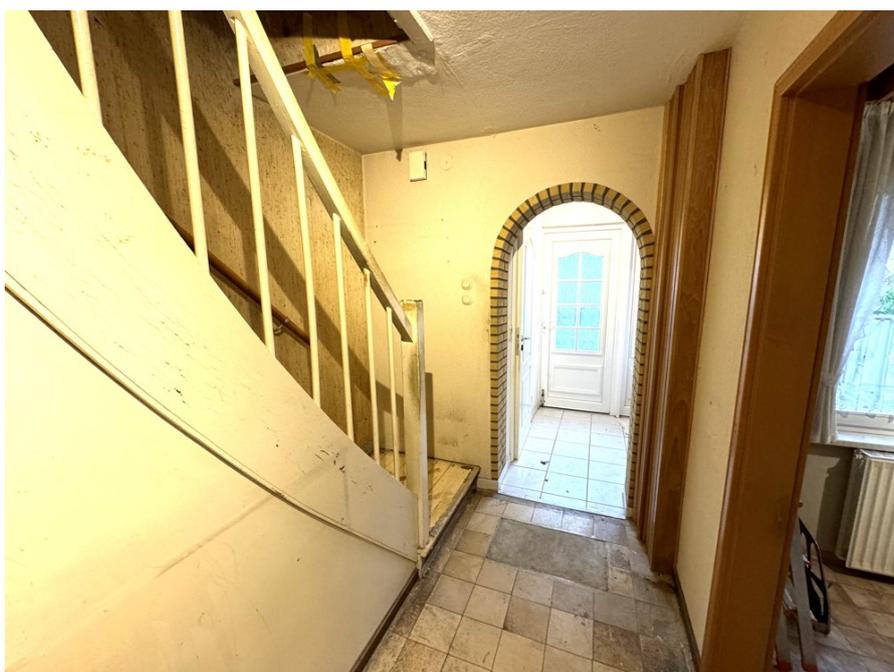
CODE DU BIEN: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



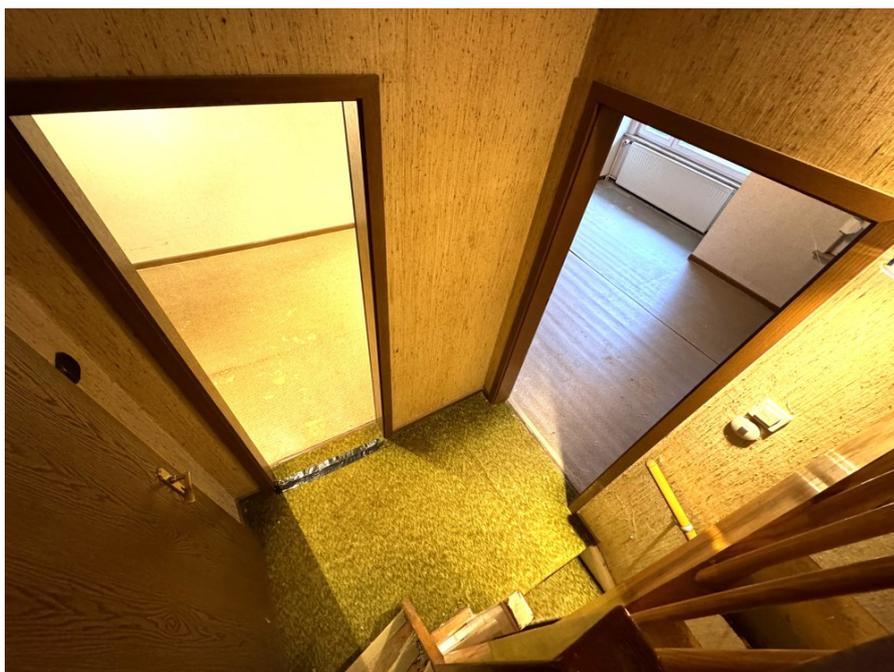
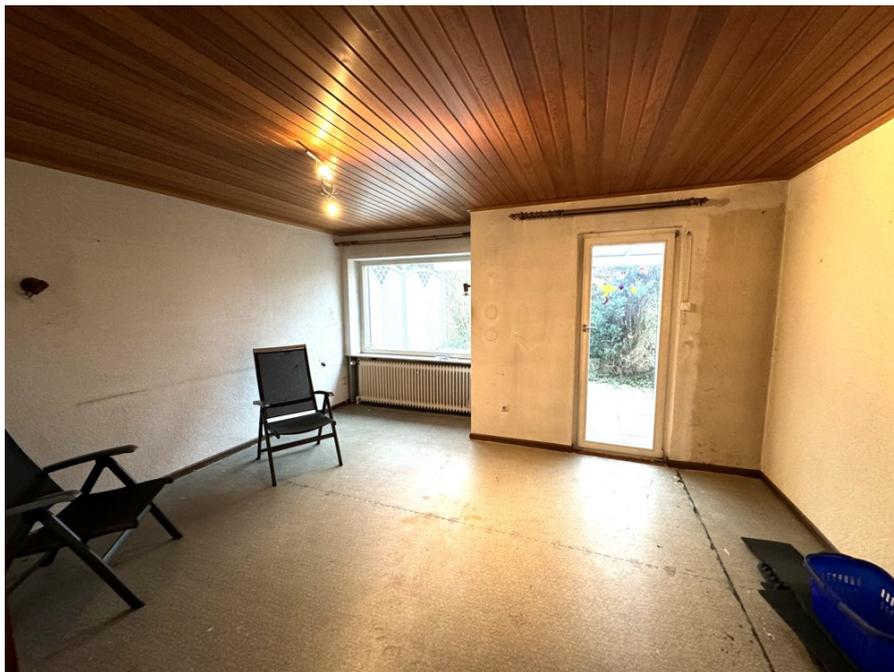
CODE DU BIEN: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



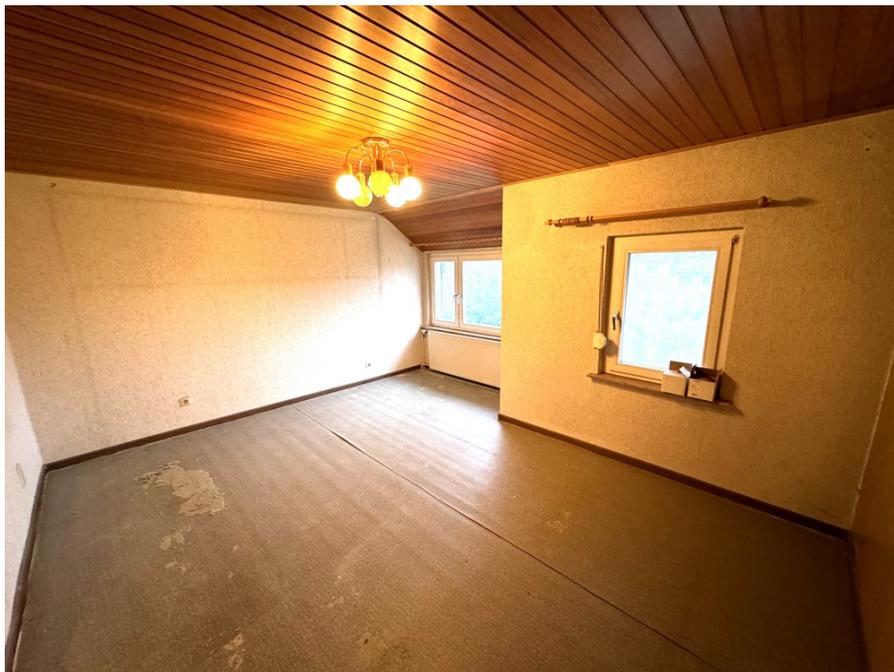
CODE DU BIEN: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



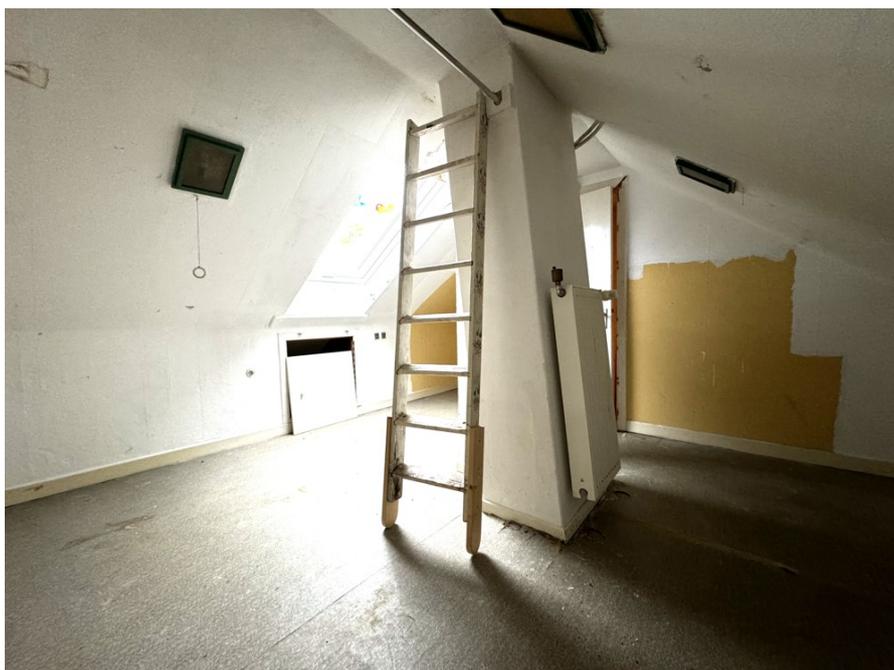
CODE DU BIEN: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



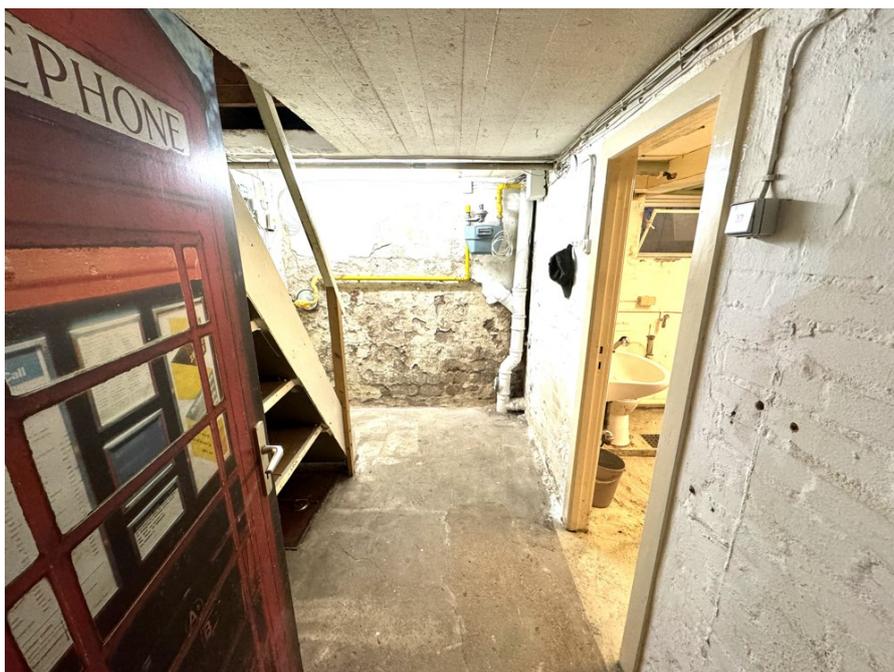
CODE DU BIEN: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



CODE DU BIEN: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La propriété



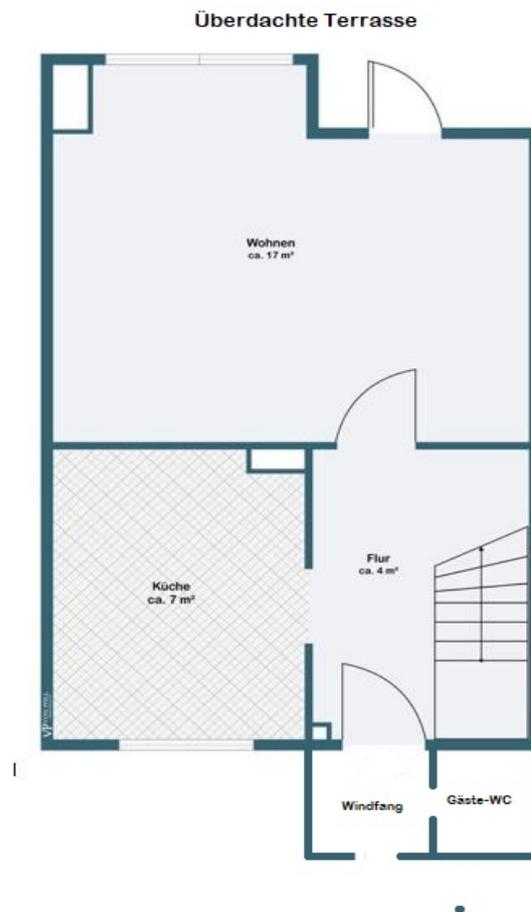
CODE DU BIEN: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

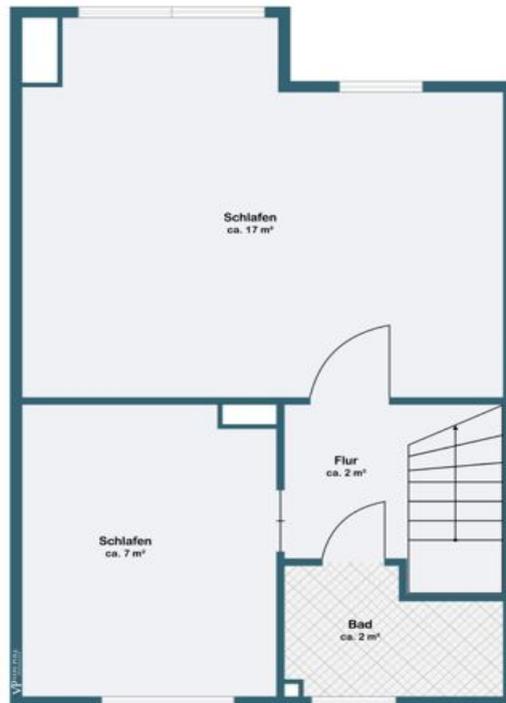
## La propriété



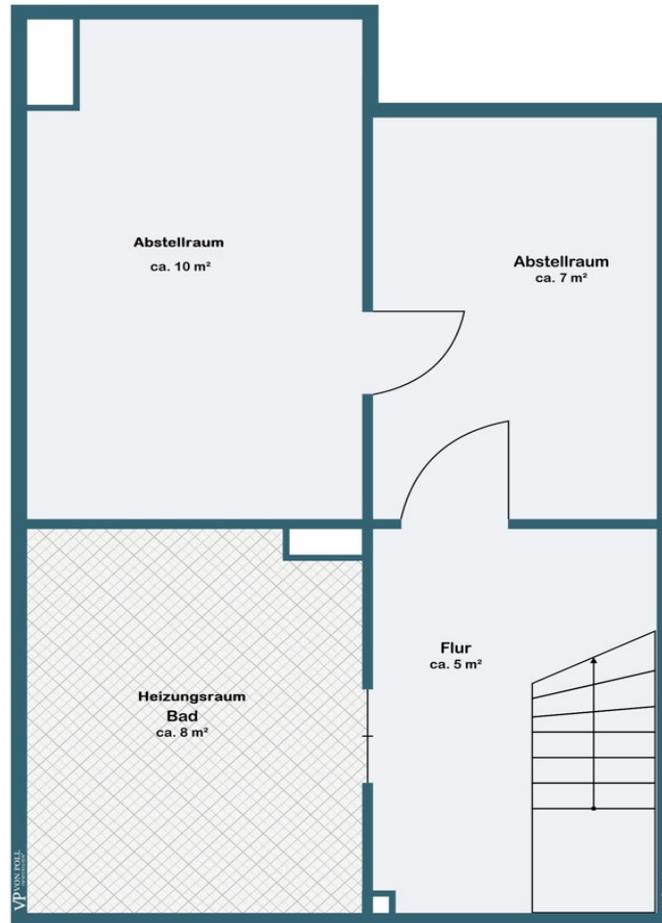
CODE DU BIEN: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Plans d'étage





I



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: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek**

## Une première impression

Lieber Interessent, ich bin ein renovierungsbedürftiges Reihenmittelhaus aus dem Jahre 1954 und stehe auf einem 234 m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück. Der Erbbauzins beträgt nur ca. 167,50 Euro jährlich für die nächsten ca. 29 Jahre. Eine Beleihung des Objektes ist in voller Höhe möglich, allerdings möchten die Banken dass ich in 19 Jahren abgezahlt werde. Eigenkapital sollten meine Käufer also haben. Meine Erbbaurechtsgeberin ist auch bereit, das Grundstück für 128.700,00 Euro zu verkaufen oder den Erbbaurechtsvertrag um weitere 99 Jahre zu einem Erbbauzins von 2.340,00 Euro p.a. zu verlängern. Meine ca. 96 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche verteilen sich über Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und den ausgebauten Spitzboden. Über den nachträglich errichteten Windfang mit Gäste-WC erreicht man den Flur des Hauses. Zur linken Seite befindet sich die kleine Küche. Die Wand zum Wohnzimmer könnte durchbrochen werden um eine offenen Wohn- und Essbereich zu schaffen. Geradezu befindet sich das Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Eine Markise spendet im Sommer Schatten und die Glasüberdachung sorgt für Schutz im Winter. Im Obergeschoss befindet sich das Schlafzimmer, ein kleines Kinderzimmer sowie das Badezimmer mit Dusche. Vom Flur des Obergeschosses führt Sie eine Treppe in den beheizten Spitzboden. Dieser ist nicht in der Wohnfläche enthalten kann aber als Hobbyraum genutzt werden. Der Vollkeller beherbergt den Heizungsraum sowie zwei weitere kleine Kellerräume. Genug Lagerfläche ist also vorhanden. Ihren PKW parken Sie bequem in der der Straße. Auf Wunsch kann eine Garage dazu erworben werden. Beste Grüße Euer Reihenmittelhaus in Langenbek

CODE DU BIEN: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Détails des commodités

- Erbpacht Restlaufzeit ca. 29 Jahre
- Erbbauzins ca. 167,50 Euro p.a.
- Kauf des Grundstücks ggf. möglich
- 3 Zimmer + ausgebauter Spitzboden + Vollkeller
- Einbauküche
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Dusche
- Holzdielen
- Außenjalousien
- Markise
- Glasüberdachung
- Gartenschuppen

CODE DU BIEN: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Tout sur l'emplacement

Der Harburger Stadtteil Langenbek liegt im Süden Hamburgs. Die Straße zeichnet sich durch seine ruhige Wohnlage, die gepflegte Nachbarschaft und die außergewöhnlich guten Verkehrsanbindungen aus. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Anschlüsse an Busse und diverse Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

CODE DU BIEN: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 274.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Contact

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

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 Hambourg - Harburg

E-Mail: [hamburg.harburg@von-poll.com](mailto:hamburg.harburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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