

Hamburg – Langenbek

# Erbpacht mit vielen Optionen: Reihenmittelhaus für Handwerker

CODICE OGGETTO: 24135002

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PREZZO D'ACQUISTO: 180.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 234 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24135002	Prezzo d'acquisto	180.000 EUR
Superficie netta	ca. 68 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riquilificazione	2005
Vani	3	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1954	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	274.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.02.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas		

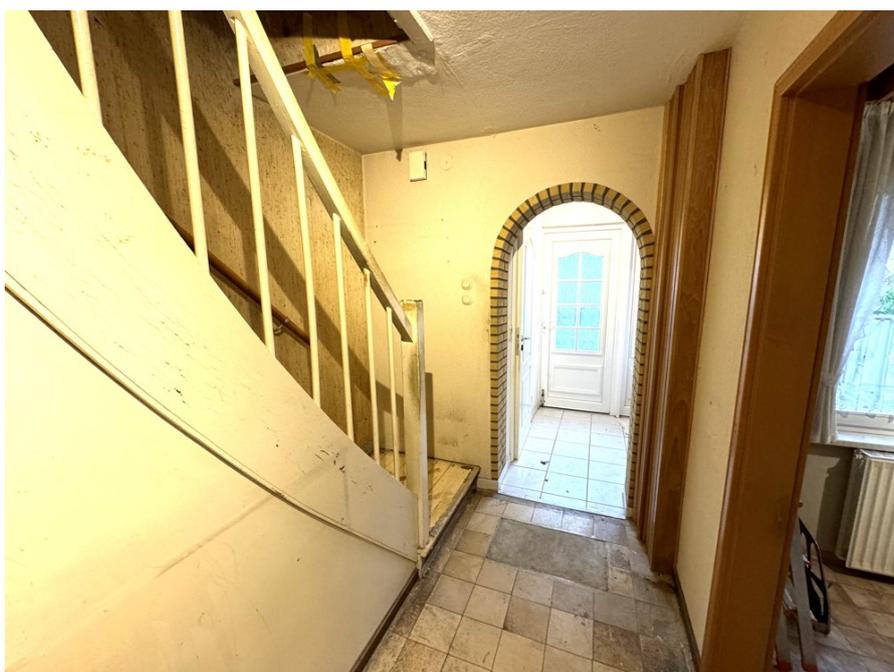
CODICE OGGETTO: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



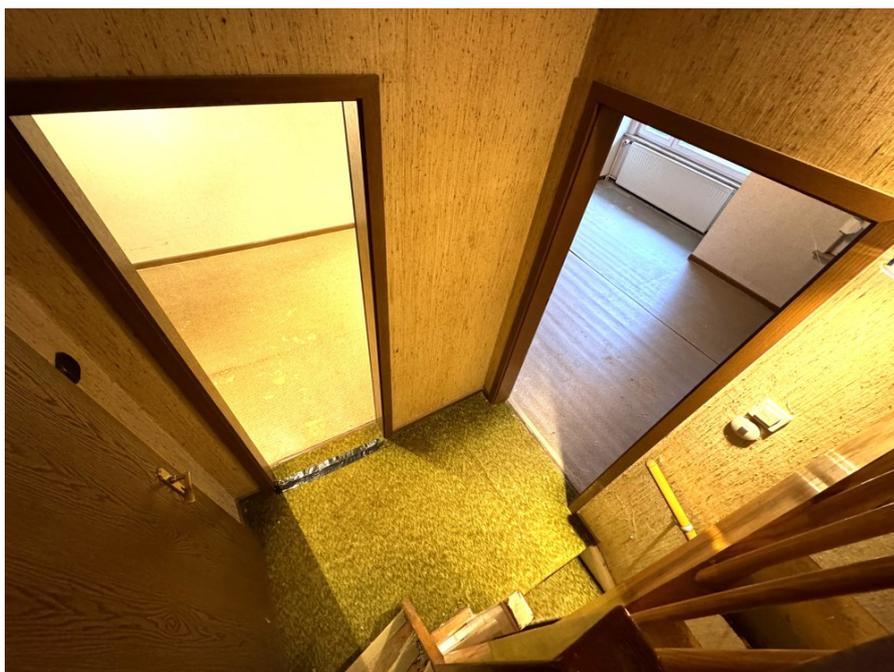
CODICE OGGETTO: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



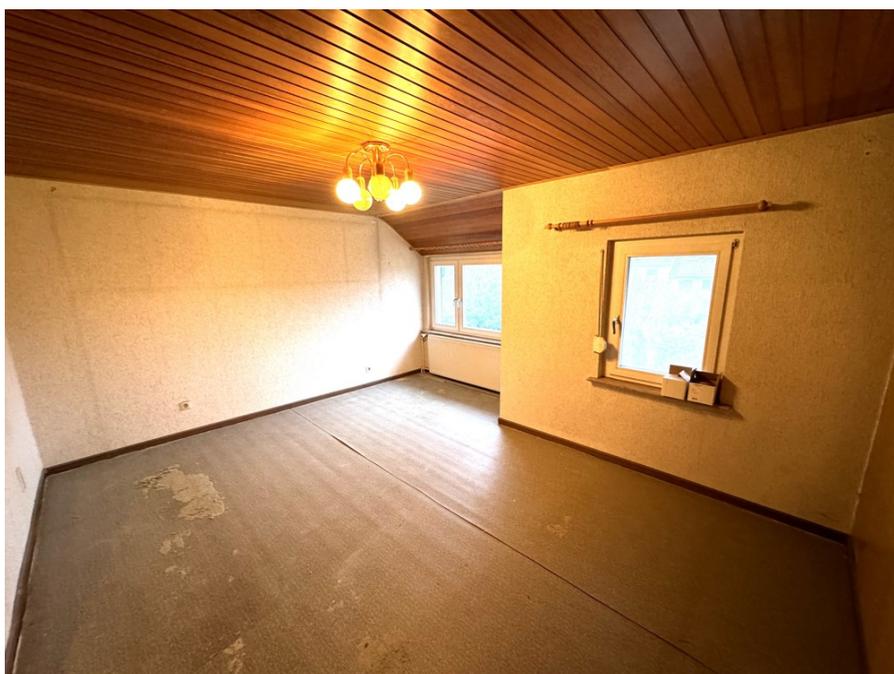
CODICE OGGETTO: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



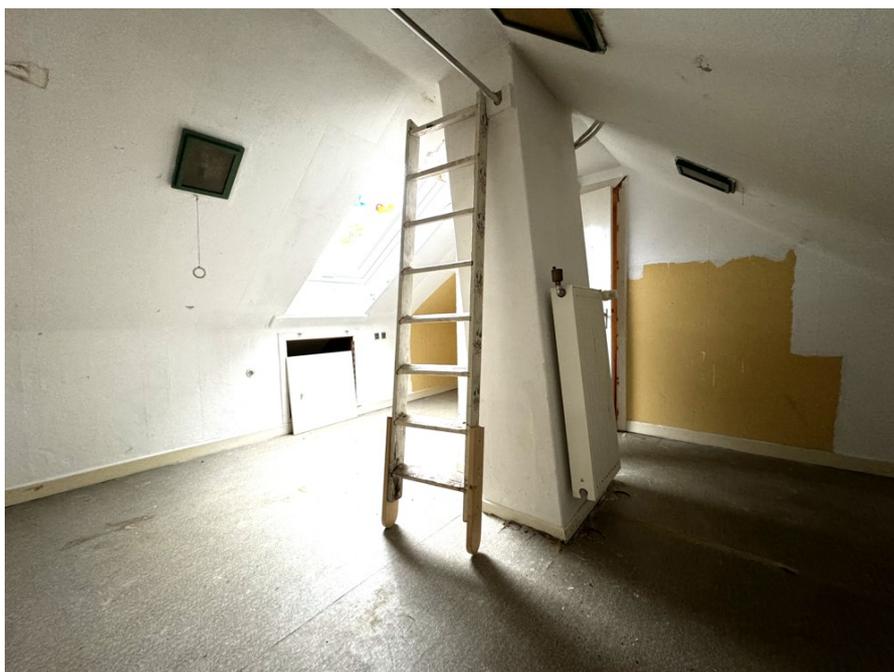
CODICE OGGETTO: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



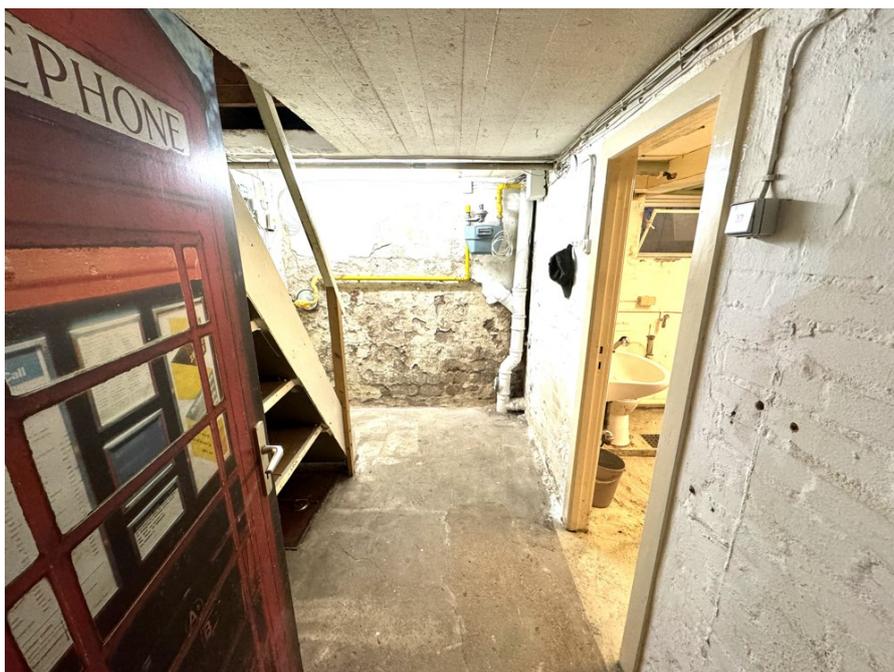
CODICE OGGETTO: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## La proprietà



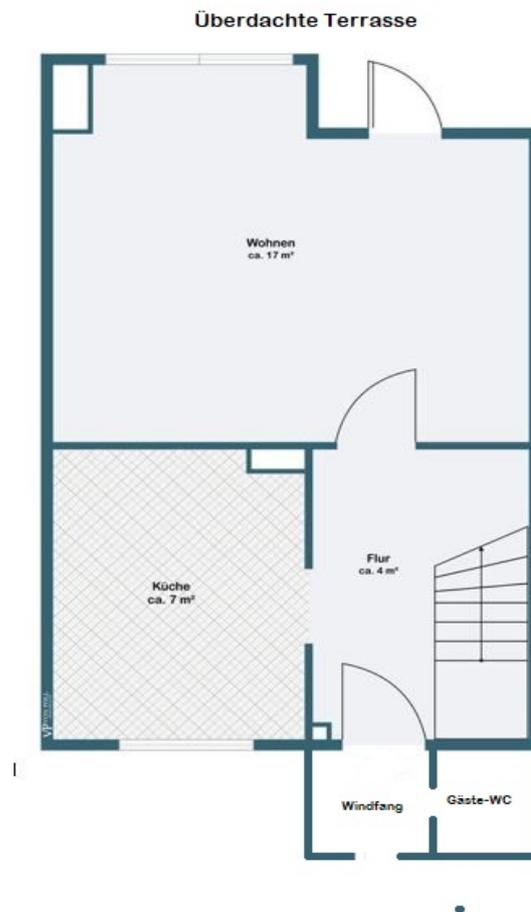
CODICE OGGETTO: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

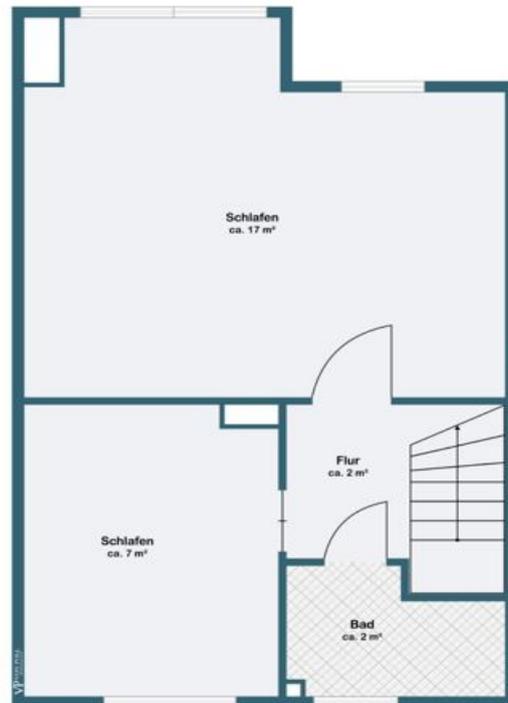
## La proprietà



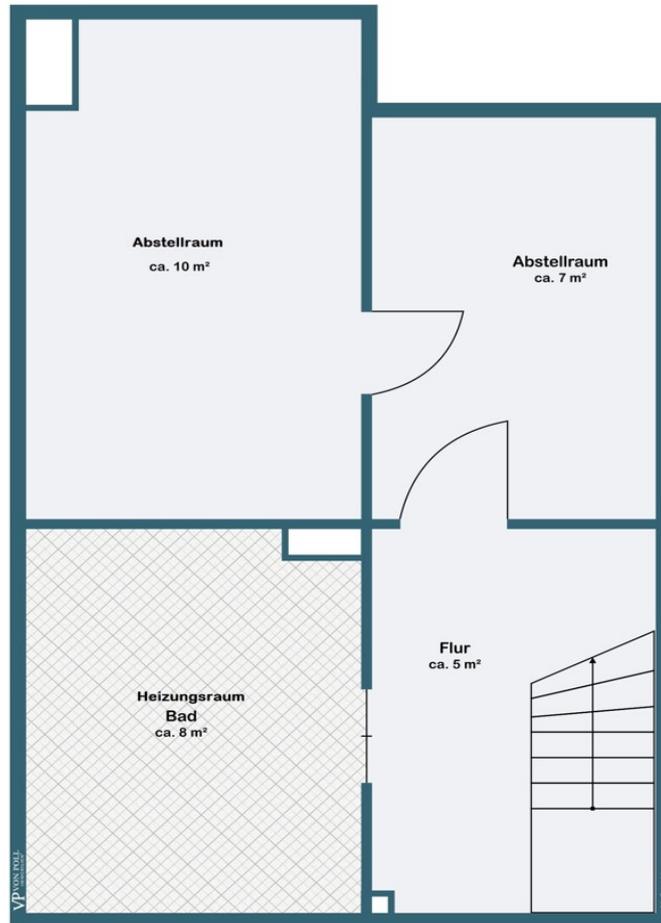
CODICE OGGETTO: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Planimetrie





I



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek**

## Una prima impressione

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

**CODICE OGGETTO: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 Amburgo - 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)