

Hamburg - Rönneburg

Erbpacht? Warum nicht! – Ihr Rückzugsort auf einer Ebene

Número da propriedade: 26135008

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 300.000 EUR • ÁREA: ca. 105 m² • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 345 m²

Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

Numa vista geral

Número da propriedade	26135008	Preço de compra	300.000 EUR
Área	ca. 105 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2024
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1974	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	286.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	01.04.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1974

Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

O imóvel



Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

O imóvel



Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

O imóvel



Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

O imóvel



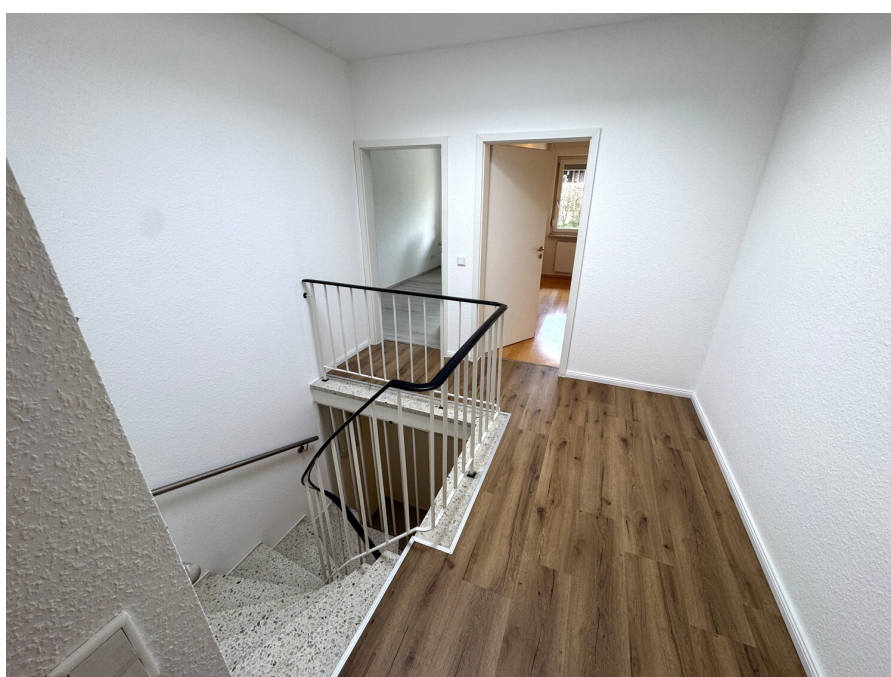
Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

O imóvel



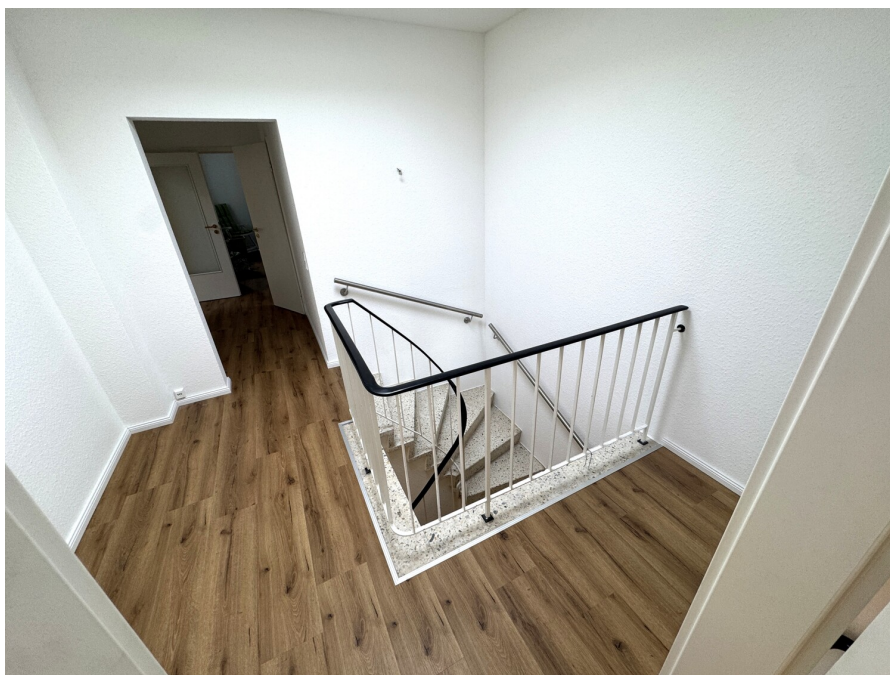
Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

O imóvel



Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

O imóvel



Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

O imóvel



Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

O imóvel



Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

O imóvel



Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

O imóvel



Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

O imóvel

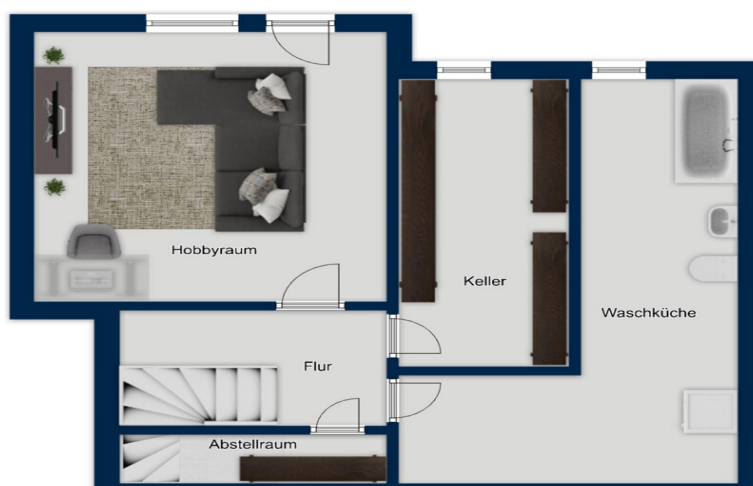


Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

Plantas dos pisos



Wohnbereich, nicht maßstäblich



Kopierplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

Uma primeira impressão

Vielen Dank für Ihr Interesse an dieser Immobilie! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungen aufgrund von Urlaub im Zeitraum vom 30.07. bis einschließlich 16.08. leider nicht möglich sind.

In der Zwischenzeit können Sie sich gerne den 360°-Rundgang ansehen und sich so bereits einen umfassenden Eindruck von der Immobilie verschaffen. Besichtigungstermine sind ab dem 17.08. wieder möglich.

Vielen Dank für Ihr Verständnis – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Dieser gepflegte Reihennittelhaus-Bungalow aus dem Jahr 1974 befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück in ruhiger Wohnlage und überzeugt durch seinen durchdachten Grundriss sowie das komfortable Wohnen auf einer Ebene. Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt noch ca. 44 Jahre, der jährliche Erbbauzins liegt bei rund 1.201,11 Euro. Der Miteigentumsanteil beträgt 140/10.000, was einer Grundstücksfläche von ca. 345 m² entspricht.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein kleiner, funktionaler Flur. Von dort aus gelangen Sie rechter Hand zum Gäste-WC. Geradeaus öffnet sich das großzügige Entrée, das sich ideal als Essbereich nutzen lässt und den zentralen Mittelpunkt des Hauses bildet. Von hier aus gelangen Sie in die moderne Einbauküche und weiter in das helle und großzügige Wohnzimmer. Dieses bietet direkten Zugang zur überdachten Terrasse und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein separater Flur auf der linken Seite führt in den privaten Bereich des Hauses. Hier befinden sich das Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein kleines Kinderzimmer. Ursprünglich war das Wohnzimmer kleiner konzipiert, doch durch eine Öffnung wurde es vergrößert. Bei Bedarf lässt sich die ursprüngliche Raumaufteilung wiederherstellen, sodass ein zusätzliches Zimmer entsteht und insgesamt bis zu vier Zimmer zur Verfügung stehen.

Der Grundriss eignet sich ideal für Personen, die komfortables Wohnen auf einer Ebene schätzen. Ergänzend bietet der teilweise beheizte Teilkeller zusätzliche Nutzfläche. Neben einem Lagerraum und einem Waschkeller steht Ihnen hier auch ein großzügiger Hobbyraum mit Zugang zur Terrasse zur Verfügung.

In der Straße sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden, sodass Ihr Fahrzeug bequem in unmittelbarer Nähe abgestellt werden kann.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie mit viel Potenzial, die durch ihre Raumaufteilung und die ruhige Lage überzeugt.

Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

Detalhes do equipamento

- Reihenmittelhausbungalow auf Erbpacht
- Baujahr 1974
- Ca. 105 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer + beheizter Hobbyraum im Teilkeller
- Wohngeld monatlich ca. 220,00 Euro (Erbbauzins 1201,11 Euro p.a. ist enthalten)
- Restlaufzeit Erbpacht ca. 44 Jahre
- Beheizung über Fernwärme (nicht im Wohngeld enthalten)

Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

Tudo sobre a localização

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen und ruhigen Wohnumfeld im südlichen Teil von Hamburg, das sich durch eine angenehme Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen auszeichnet. Die Nachbarschaft ist überwiegend von gepflegten Einfamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt und vermittelt ein familienfreundliches, entspanntes Wohngefühl.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Supermärkte sowie Dienstleistungsangebote. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind gut erreichbar und unterstreichen die Attraktivität des Standorts – insbesondere für Familien.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und zur Erholung im Freien einladen. Gleichzeitig profitiert die Lage von einer soliden Verkehrsanbindung: Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen sind sowohl die Hamburger Innenstadt als auch die überregionalen Verkehrsnetze schnell erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls komfortabel – mehrere Buslinien sorgen für eine gute Vernetzung mit umliegenden Stadtteilen sowie mit dem S-Bahn-System.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und flexibler Erreichbarkeit.

Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 26135008 - 21079 Hamburg - Rönneburg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christopher Anders

Schloßmühlendamm 34, 21073 Hamburg

Tel.: +49 40 - 46 00 26 89 0

E-Mail: hamburg.harburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com