

Hamburg – Langenbek

## Festpreis!! Erbpacht mit vielen Optionen: Reihenmittelhaus für Handwerker

Property ID: 24135002



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

**PURCHASE PRICE: 155.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 234 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## At a glance

Property ID	24135002
Living Space	ca. 68 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1954
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	155.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2005
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	274.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.02.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

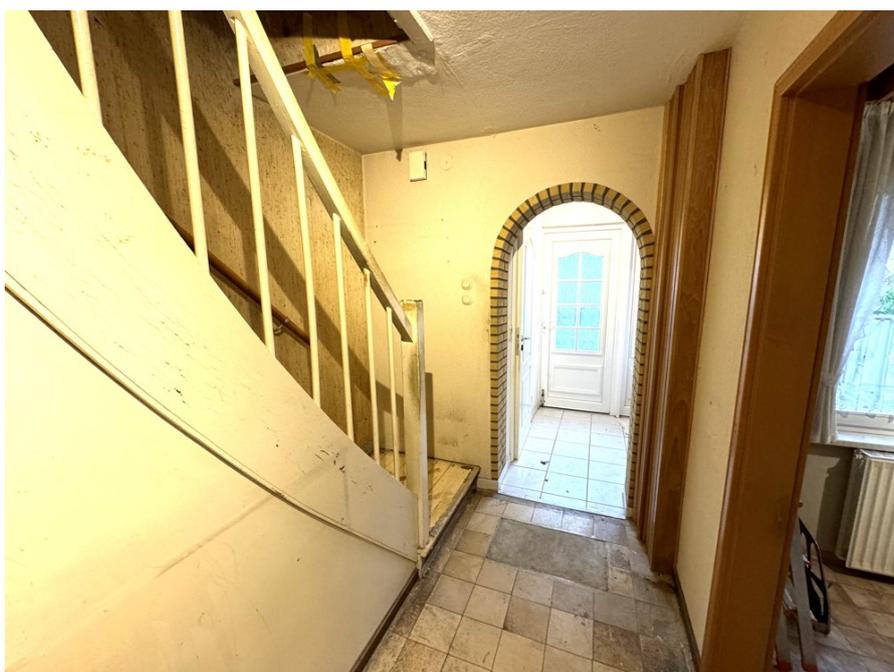
Property ID: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## The property



Property ID: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## The property



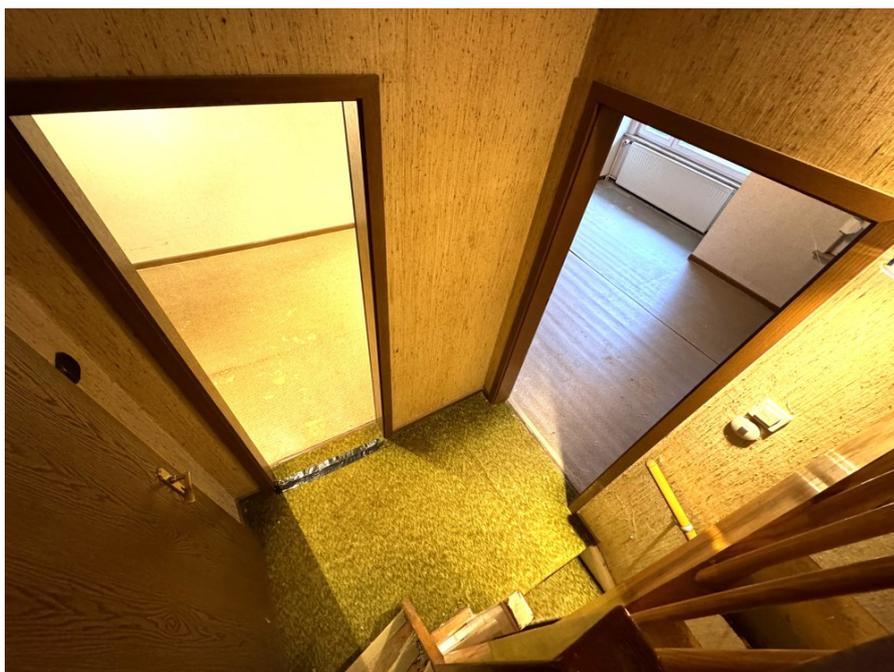
Property ID: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## The property



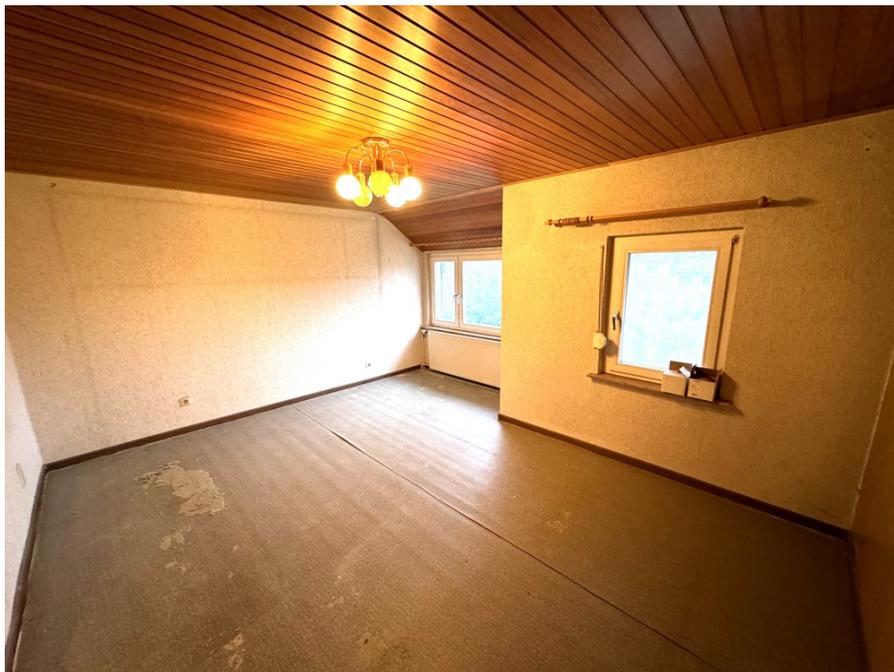
Property ID: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## The property



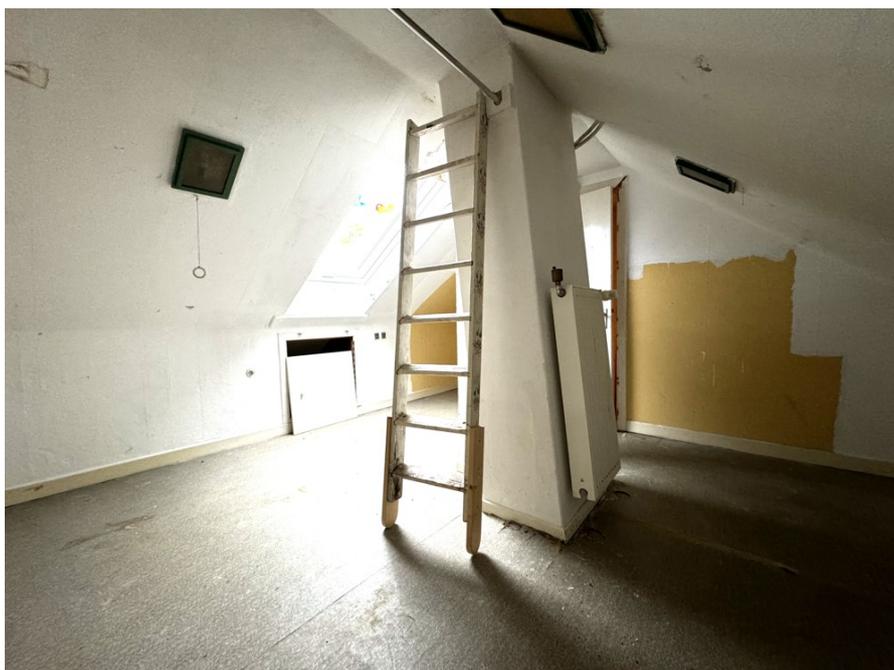
Property ID: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## The property



Property ID: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## The property



Property ID: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## The property



Property ID: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## The property



Property ID: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## The property



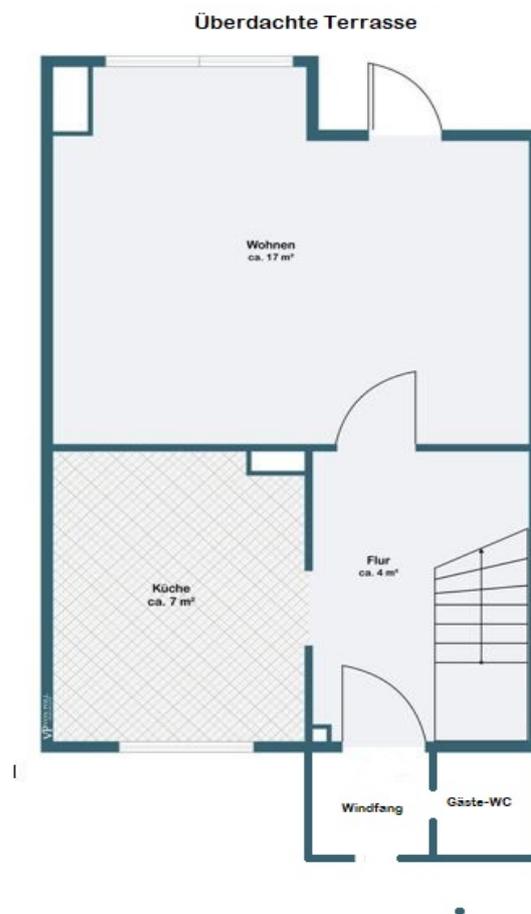
Property ID: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

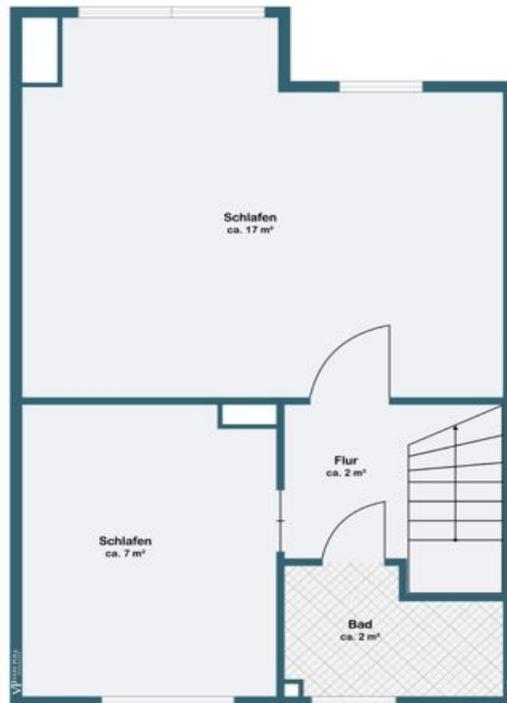
## The property



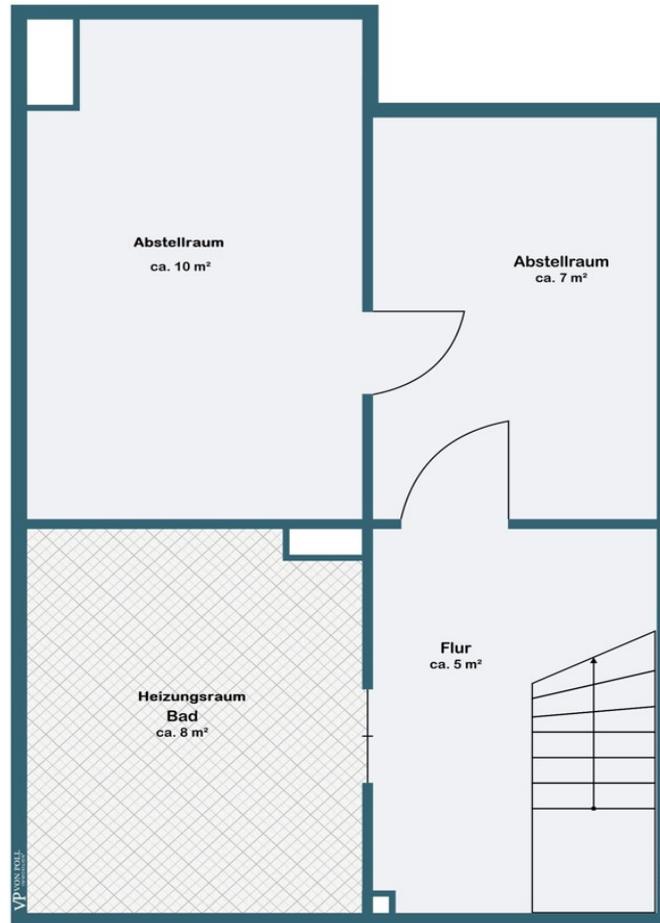
Property ID: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Floor plans





I



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## A first impression

Lieber Interessent, ich bin ein renovierungsbedürftiges Reihemittelhaus 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. Ihr Auto parken Sie bequem auf der Straße oder in der Garage, die sich auf einem separaten Erbbaurechtsgrundstück unweit des Hauses befindet. Und zu guter Letzt: Ja, ich bin renovierungsbedürftig und nein, der Preis ist nicht verhandelbar! Beste Grüße Euer Reihemittelhaus in Langenbek

Property ID: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## All about the location

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.

Property ID: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Other information

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.

Property ID: 24135002 - 21079 Hamburg – Langenbek

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christopher Anders

---

Schloßmühlendamm 34 Hamburg - 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)