

Hamburg – Sinstorf

# Geräumiges Einfamilienhaus in Sackgassenlage

**CODICE OGGETTO: 24135006**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 151 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 874 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf

- 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: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24135006               |
| Superficie netta    | ca. 151 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo         |
| Vani                | 5                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1979                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport            |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | 549.000 EUR   |
| Casa                              | Casa unifamiliare   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2001  |
| Stato dell'immobile               | Necessita ristrutturazione  |
| Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Superficie lorda                  | ca. 77 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## Dati energetici

|   |                      |                                 |                             |
|---|----------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico              | 217.45 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 26.12.2032           | Classe di efficienza energetica | G                           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |                                 |                             |



CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf

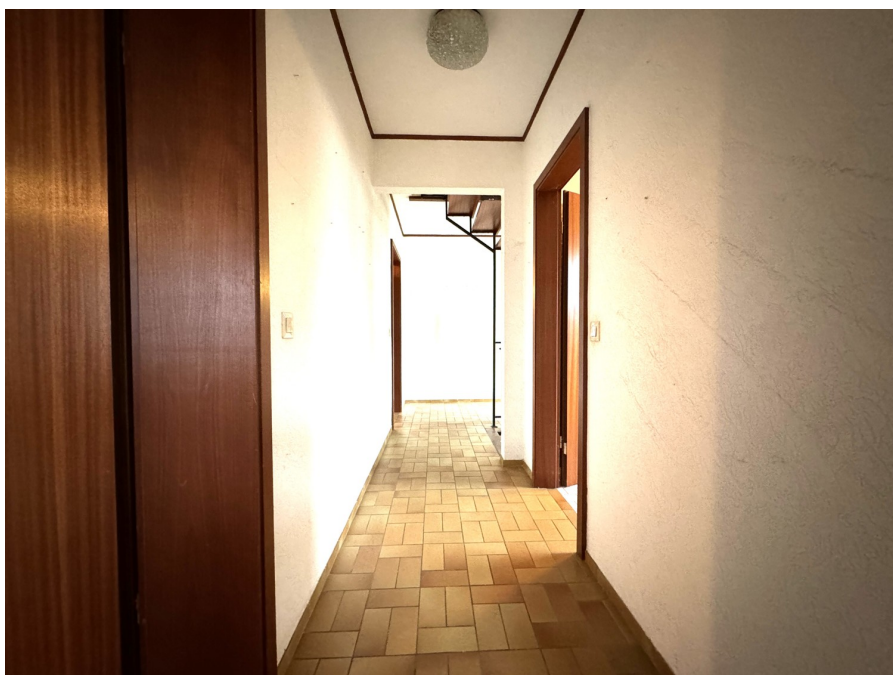
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

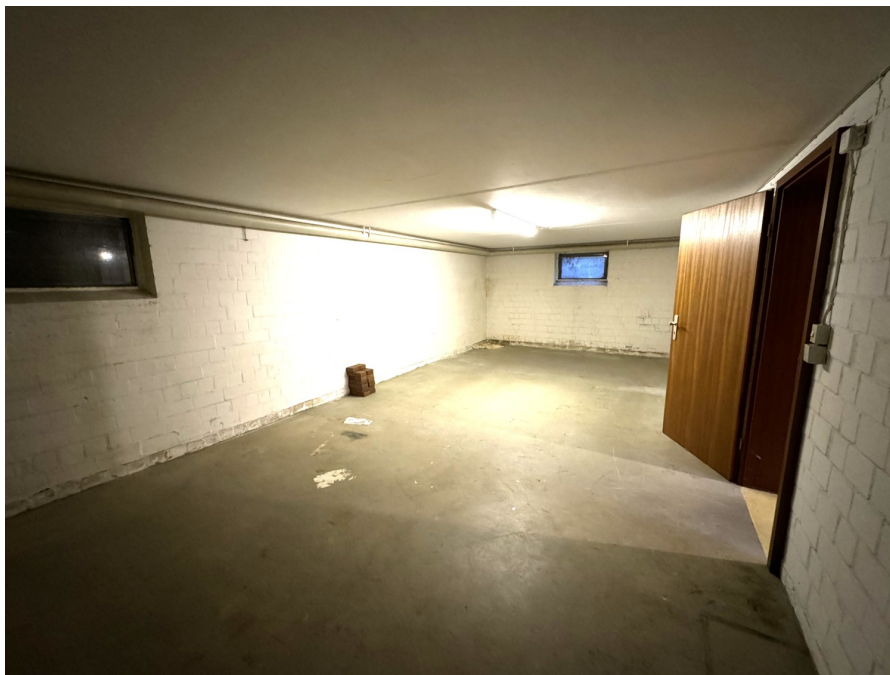
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)





CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## La proprietà



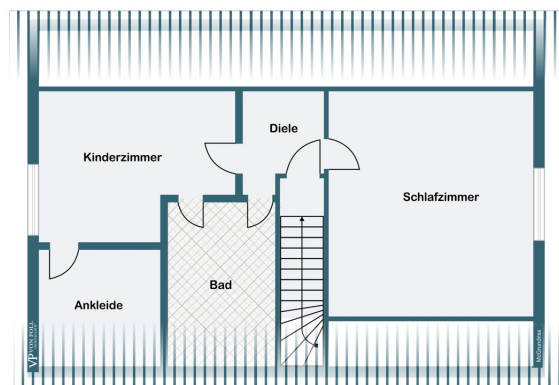
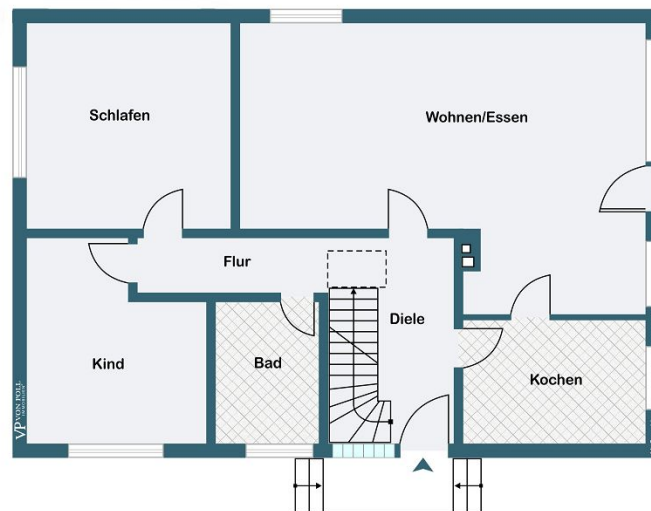
CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf

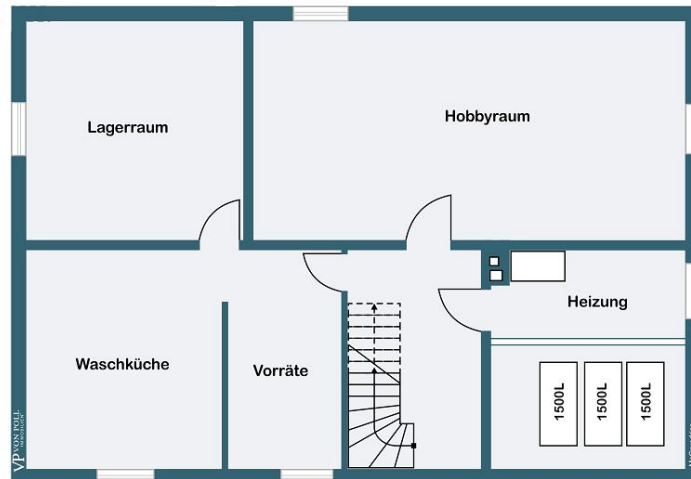
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## Planimetrie





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: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf**

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus bietet Ihnen die einzigartige Gelegenheit, Ihre kreativen Ideen zu verwirklichen und Ihr Traumhaus nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Es besticht nicht nur durch seine charmante Lage und das großzügige Grundstück, sondern auch durch seinen idealen Schnitt und die Aussicht auf eine erweiterte Nutzung des Grundstücks gemäß dem geltenden Bebauungsplan. Insbesondere im hinteren Teil des Grundstücks besteht ggf. die Möglichkeit, ein weiteres Wohngebäude zu errichten. Sicherheit bekommt man durch eine Bauvoranfrage. Nachbarn haben bereits in zweiter Reihe gebaut. Im Erdgeschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Wanne sowie ein Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Küche und zur sonnigen Terrasse. Obwohl eine Renovierung erforderlich ist, bieten diese Räume bereits eine solide Basis für gemütliches Familienleben und geselliges Beisammensein. Das Obergeschoss beeindruckt mit zwei großzügigen Schlafzimmern, von denen eines einen direkten Zugang zum Badezimmer und eine kleine Abseite mit Tür für eine ideale Nutzung als Ankleide bietet. Das andere große Zimmer bietet einen traumhaften Blick in den Garten. Im Kellerbereich finden Sie einen großen Hobbyraum, eine praktische Waschküche sowie zwei weitere Lagerräume, die zusätzlichen Stauraum bieten und Platz für Ihre Hobbys oder Arbeitsprojekte schaffen. Obwohl dieses Haus eine liebevolle Renovierung benötigt, bietet es Ihnen ein enormes Potenzial, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um ein einzigartiges Zuhause zu schaffen, das Ihren individuellen Bedürfnissen und Vorstellungen entspricht.

CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf

## Dettagli dei servizi

- Grundstück 874 m<sup>2</sup>
- Ca. 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer
- Vollkeller mit Hobbyraum
- Außenjalousien
- Carport

**CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf**

## Tutto sulla posizione

Sinstorf liegt eingebettet in eine grüne Oase, umgeben von weitläufigen Feldern und Parks, die zu erholsamen Spaziergängen und gemütlichen Picknicks einladen. Die Sackgasse, in der sich das Haus befindet, verspricht Ruhe und Privatsphäre, während gleichzeitig die Anbindung an das pulsierende Stadtzentrum von Hamburg optimal ist.

**CODICE OGGETTO: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.12.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 217.45 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24135006 - 21079 Hamburg – Sinstorf**

## 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)