



IMMOBILIEN-PLATZ

# Willkommen Zuhause! Doppelhaushälfte mit Wintergarten und wunderschönem Garten in Hamburg- Farmsen

22159 Hamburg / Farmsen-Berne, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: DP-VK-2022-01



Wohnfläche ca.: **115 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4,5** - Kaufpreis: **699.000 EUR**





# IMMOBILIEN-PLATZ

## Willkommen Zuhause! Doppelhaushälfte mit Wintergarten und wunderschönem Garten in Hamburg- Farmsen

Objekt ID	DP-VK-2022-01
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	22159 Hamburg / Farmsen-Berne
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	115 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	21 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	530 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1970
Zustand	vollsanziert
Stellplätze gesamt	3
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Carport, Einbauküche, Fahrradraum, Fliesenboden, Gartennutzung, Gäste-WC, Kein Keller, Separates WC, Terrasse, Wintergarten
Käuferprovision	2,50% inkl. MwSt
Kaufpreis	699.000 EUR





# IMMOBILIEN-PLATZ

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein Haus, das liebevoll renoviert wurde und mit allen modernen Annehmlichkeiten ausgestattet ist? Dann suchen Sie nicht weiter! Diese Doppelhaushälfte wurde komplett saniert mit neuer Elektrik, Sanitäranlagen, Bodenbelägen, neuen Türen, neuer Hauseingangstür und Heizung bzw. Gasleitungen bis zur Straße.

Dieses wunderbare Haus befindet sich in einer ruhigen und friedlichen Nachbarschaft, in der Nähe von Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Die pflegeleichte Bepflanzung lässt Ihnen viel Zeit, um all das zu genießen, was dieses wunderbare Haus zu bieten hat. Das Baujahr 1970 stellt sicher, dass dieses Haus in solider Bauweise errichtet wurde - perfekt für Familien. Der Wintergarten mit elektrischer Markise ist der perfekte Ort, um sich zu entspannen oder Gäste zu unterhalten. Dank der Fußboden-Heizung im Wintergarten können Sie diesem das ganze Jahr über perfekt nutzen. Die Netzwerkverkabelung im ganzen Haus sorgt dafür, dass Sie auch dann in Verbindung bleiben, wenn Sie nicht zu Hause sind. Neben dem Duschbad im Erdgeschoss befindet sich ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss.

Dies ist eine phantastische Gelegenheit für eine Familie, die in einer ruhigen und sicheren Wohngegend leben möchte und gleichzeitig leichten Zugang zu allen Annehmlichkeiten hat, die man benötigt. Das Haus verfügt über eine überdachte Terrasse mit Sicherheitsglas sowie einen Carport, so dass Sie immer mindestens einen Platz zum Parken Ihres Autos haben. Das Gartenhaus eignet sich hervorragend zum Abstellen von Werkzeug oder Fahrrädern. Die Wohnfläche beträgt ca. 115 m<sup>2</sup> mit 4,5 Zimmern. Das Grundstück mit ca. 530 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz und zudem ist der schöne Garten perfekt für alle, die gerne Gäste bewirten oder einfach nur im Freien entspannen möchten.

## Ausstattung

Es handelt sich um ein gepflegtes und solide gebautes Haus aus dem Jahr 1970 mit einigen schönen Zusatzausstattungen wie dem Wintergarten mit elektrischer Markise. Die Fußboden-Heizung im Wintergarten ist ein echtes Highlight im Winter.

Was dieses Haus so besonders macht?

Häuser erzählen Geschichten. Und die Geschichte dieses Hauses ist einfach wunderschön. Eine Familie, ein Haus, Kinder, die in dieser wunderschönen Umgebung heranwachsen konnten. Ein Architekt, der bei der Planung mitgedacht hat. Weite Sichtachsen, viel Licht und der Wintergarten lassen das Haus viel weitflächiger wirken, als man bei den Quadratmetern vermuten würde. Liebevolle Pflege mit regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen sorgen dafür, dass Sie sofort einziehen können. Der Wintergarten wurde nicht einfach angebaut, er ergänzt das Haus bedingt durch die thermische Isolierung und vor allem durch die Fußbodenheizung. Die Familie hat hier nicht nur schöne Stunden mit Freunden verbracht, sondern diente er bei jedem Wetter als Rückzugsort.

Weitere Informationen und Highlights dieser Immobilie im Exposé. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Sonstiges





# IMMOBILIEN-PLATZ

Mit dieser Verkaufsaufgabe bieten wir Ihnen das vorgezeichnete Objekt freibleibend und zugleich unsere Dienste als Makler an. Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 2,5% auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer vereinbart. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Die Firma Immobilien-Platz erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

## GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist Immobilien-Platz nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - beispielsweise mittels einer Kopie oder Fotografie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen?

Es rufen immer mehr Interessenten an, die sich auf unsere Angebote melden und vergleichbare oder auch andere Objekte suchen. Vielleicht gehört Ihre Immobilie dazu. Gerne sind wir beim Verkauf behilflich. Natürlich beraten wir Sie auch gerne in einem persönlichen Gespräch. Rufen Sie uns an!

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	07.04.2032
Baujahr lt. Energieausweis	2013
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	162,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F

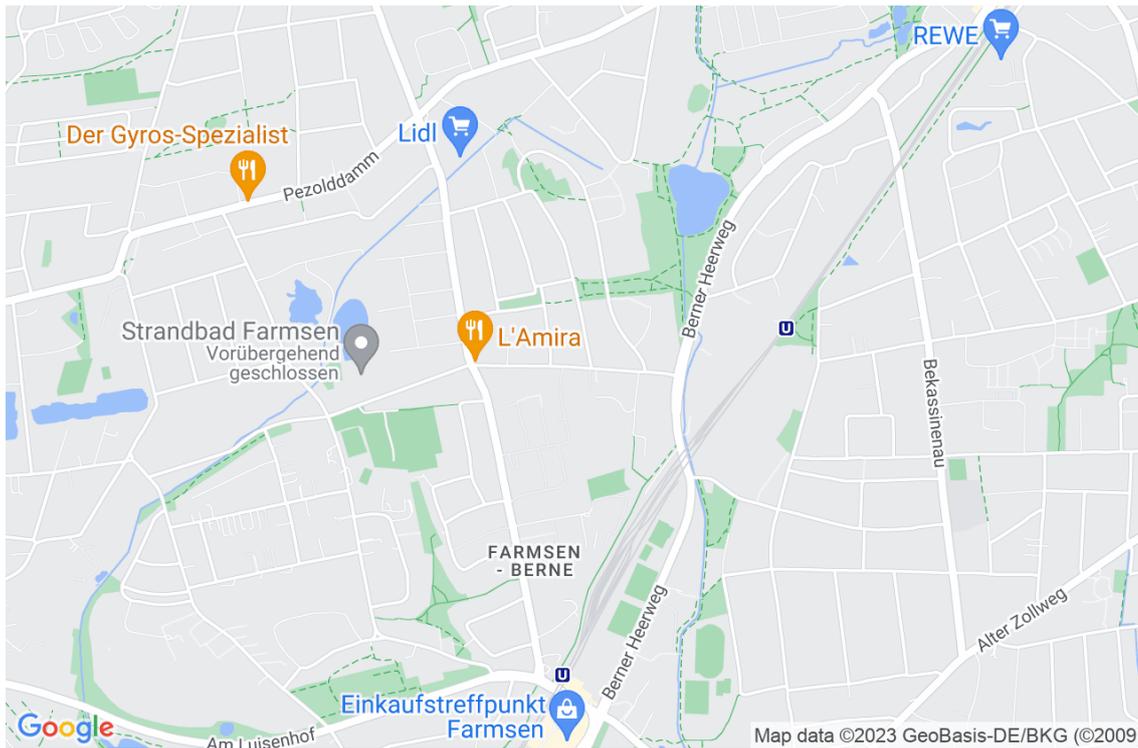




# IMMOBILIEN-PLATZ

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße. Die U-Bahnhaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sind fußläufig in maximal 10 Minuten erreichbar. Mit der U-Bahn gelangen Sie binnen ca. 20 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof.





# IMMOBILIEN-PLATZ



Wintergarten.jpg



überdachte Terrasse, Zugang von der Küche.jpg



Terrasse



Terrasse



Terrasse



hinterer Garten





# IMMOBILIEN-PLATZ



hintere Hausansicht



hinterer Garten



hintere Hausansicht



hinterer Garten



Gartenhaus



Zufahrt





# IMMOBILIEN-PLATZ



Wintergarten



vorderer Garten



Wohnraum EG



Wohnraum EG



Küche



Küche





# IMMOBILIEN-PLATZ



Wohnraum II EG



Wintergarten



Duschbad EG



Flur EG



Wohnraum II OG



Wohnraum II OG





# IMMOBILIEN-PLATZ



Spitzboden I



Vollbad mit Dusche



Flur OG



hintere Hausansicht



hintere Ansicht



Wintergarten





# IMMOBILIEN-PLATZ



vorderer Garten





# IMMOBILIEN-PLATZ

## Grundriss

Grundriss\_EG\_100



## Erdgeschoss

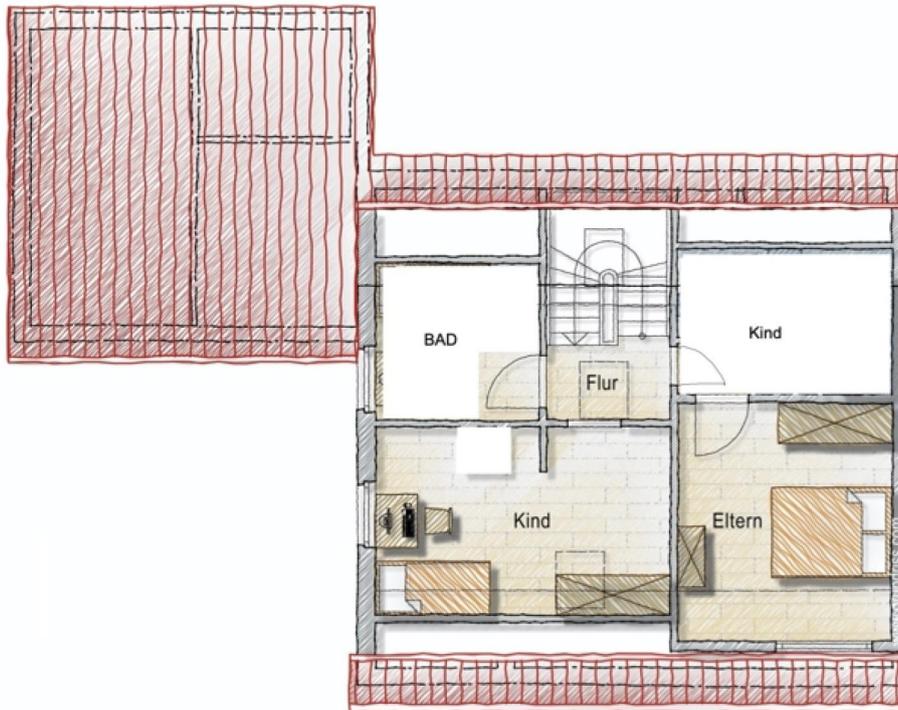




# IMMOBILIEN-PLATZ

## Grundriss

Grundriss-DG\_300-1



Dachgeschoss

