

Hamburg – Sinstorf

# Erbpacht vom Staat! Platz für eine große Familie in der Käfersiedlung

Objektnummer: 25135019

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.433 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25135019	Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnfläche	ca. 173 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1968		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	222.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.05.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1968

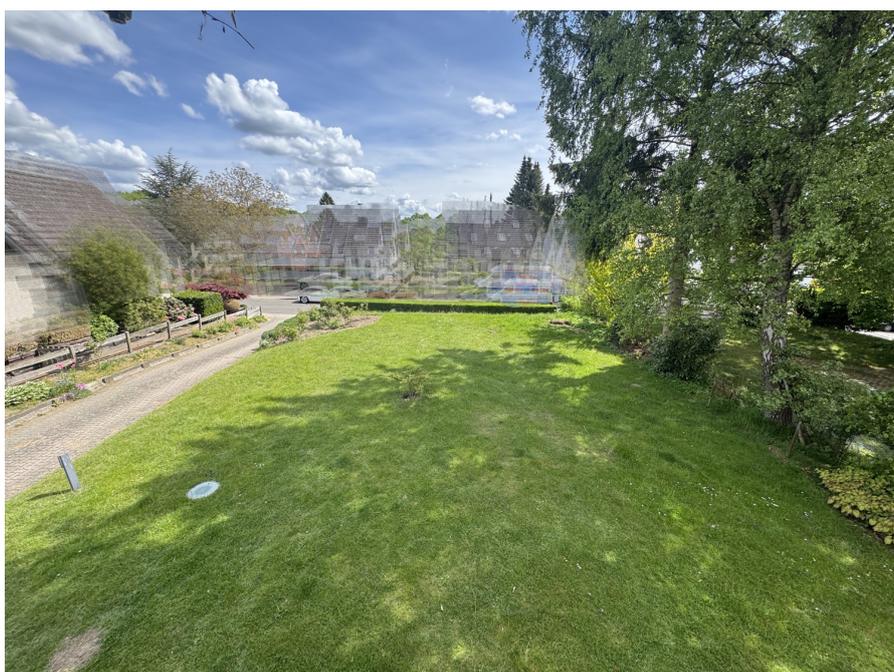
Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

## Ein erster Eindruck

Aus Diskretionsgründen und aufgrund des noch nicht geräumten Zustandes der Immobilie verzichten wir auf die Veröffentlichung von Innenaufnahmen im Internet. Mit dem Exposé erhalten Sie jedoch detailliertes Bildmaterial der Innenräume. Zusätzlich stellen wir Ihnen nach dem Download des Exposés einen Link zu einem 360-Grad-Rundgang zur Verfügung. So können Sie sich bequem einen umfassenden Eindruck vom Objekt verschaffen und den möglichen Sanierungsumfang besser einschätzen. In ruhiger und grüner Lage im beliebten Hamburger Stadtteil Sinstorf erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus, das sich sowohl als Einfamilien- als auch als Zweifamilienhaus nutzen lässt. Das 1.433 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück mit einer Restlaufzeit von 25 Jahren. Der jährliche Erbbauzins beträgt günstige 204,96 Euro und wird von der Staat als Erbbaurechtsgeber erhoben. Für den Erwerb dieses attraktiven Erbbaurechtsobjektes ist ein Eigenkapitalanteil von ca. 50 % des Kaufpreises erforderlich. Das Haus verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 173 m<sup>2</sup>, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das Grundstück bietet im vorderen Bereich weiteres Bepflanzungspotenzial, das bislang nicht ausgeschöpft wurde. In welchem Umfang eine zusätzliche Bepflanzung möglich ist und welche Auswirkungen dies auf die Laufzeit des Erbbaurechts sowie auf die Höhe des Erbbauzins haben könnte, ist individuell zu prüfen und mit dem Erbbaurechtsgeber abzustimmen. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das Highlight ist das geräumige Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich, das durch seine Helligkeit und seinen offenen Charakter besticht. Die Küche ist separat gelegen und bietet ebenso wie das Badezimmer Raum für individuelle Gestaltung. Beide Räume sind renovierungsbedürftig. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine angenehme Größe und ruhige Lage. Ein zusätzliches, kleineres Zimmer kann flexibel genutzt werden, etwa als Büro oder Gästezimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt in den beheizten Wintergarten und auf die sonnige Terrasse mit Südausrichtung, die ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen ist. Im Obergeschoss befinden sich vier weitere Räume, die sich vielseitig nutzen lassen – etwa als Schlaf- oder Kinderzimmer oder als Büro. Ein weiteres Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort. Einer der Räume ist bereits mit Anschlüssen für eine Küchenzeile ausgestattet, sodass das Obergeschoss auch als separate Wohneinheit oder sogar als Zweifamilienhaus genutzt werden kann. Diese flexible Raumaufteilung macht das Objekt sowohl für Großfamilien als auch für Investoren, die eine Mieteinheit schaffen möchten, interessant. Das Kellergeschoss mit mehreren Abstellräumen und einer Waschküche bietet ebenfalls viel Stauraum. Ein direkter Zugang zum Garten ist ebenfalls vorhanden. Ein großzügiger Hobbyraum rundet das Raumangebot ab und bietet zusätzlichen Platz für Freizeitaktivitäten oder Hobbys.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie mehrere Stellplätze zur Verfügung, sodass Ihnen immer ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Der große Garten rund um das Haus bietet zudem viel Platz für Kinder, Hobbygärtner und gesellige Abende im Freien. Dieses Einfamilienhaus auf einem großzügigen Erbpachtgrundstück bietet Ihnen die Möglichkeit, in einer bevorzugten Lage Hamburgs zu wohnen – entweder als großzügiges Zuhause für eine Familie oder als attraktives Zweifamilienhaus mit zusätzlichem Potenzial. Nutzen Sie die Gelegenheit und lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot begeistern!

Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

## Ausstattung und Details

- 1433 m<sup>2</sup> Erbpacht Grundstück
- Weiteres Bebauungspotenzial
- Restlaufzeit Erbpacht 25 Jahre
- Erbbauzins jährlich 204,96 Euro
- Erbbaurechtsgeber Staat
- Wohnfläche ca. 173 m<sup>2</sup>
- 2 Badezimmer
- 2 Einbauküchen
- Vollkeller mit Partyraum
- Außenzugang Keller
- Garage mit Lagefläche im Dachstuhl + Nebenraum für Gartengeräte
- Beheizter Wintergarten + Terrasse mit Südausrichtung
- Großzügiger Garten mit Westausrichtung

**Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, grünen Wohngebiet im Stadtteil Sinstorf im Süden von Hamburg. Die Gegend zeichnet sich durch eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre aus, mit vielen naturnahen Flächen wie Wäldern und Wiesen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass das Stadtzentrum von Hamburg sowie andere wichtige Orte schnell erreichbar sind. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen, die den Bewohnern den Alltag erleichtern und für eine hohe Lebensqualität sorgen. Das Gebiet ist ideal für alle, die die Ruhe eines Vororts mit der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten verbinden möchten.

Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 222.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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.

Objektnummer: 25135019 - 21077 Hamburg – Sinstorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)