

# **V E R K A U F T Liebe auf den ersten Blick – und der zweite lohnt sich definitiv auch .... 2 Zimmer Erdgeschoss Wohnung in Hamburg Farmen mit Tiefgaragenstellplatz**

Erdgeschosswohnung / Kauf

## **Eckdaten**

### **Allgemein**

|            |                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------|
| Objekt-Nr: | a54a                                                     |
| Anschrift: | Spannwisch 1<br>DE-22 159 Hamburg Farmsen<br>Deutschland |

### **Preise**

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Kaufpreis:            | 0,00 EUR             |
| inkl. Stellplatz:     | ja                   |
| Courtage / Provision: | 6 % inkl. ges. MwSt. |

### **Flächen**

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Wohnfläche:    | ca. 61 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer: | 2                     |

### **Ausstattung**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Art der Ausstattung: | normal           |
| Gesamtetagenzahl:    | 10               |
| Heizungsart:         | Zentralheizung   |
| Bodenbelag:          | Fliesen, Laminat |
| Küche:               | Einbauküche      |

### **Zustandsangaben**

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Zustandsart:    | gepflegt |
| Baujahr:        | 1975     |
| Sanierungsjahr: | 2014     |

### **Verwaltung**

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Zugang zum Objekt ab: | nach Vereinbarung |
| verfügbar ab:         | nach Vereinbarung |

## Beschreibung

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1975 in massiver Bauweise errichtet. Die gepflegte Wohnung befindet sich auf der Eingangsseite in Höhe Erdgeschoss, auf der Balkonseite in Höhe Hochparterre in einem 8 stöckigen Mehrfamilienhaus mit 54 Parteien. Die Wohnung liegt absolut ruhig in einem gepflegten, überwiegend von Eigentümern bewohnten, Mehrfamilienhaus.

Die helle Eigentumswohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> ist ausgezeichnet geschnitten und bietet viel Platz, um sich in ihrem neuen Zuhause richtig wohlfühlen. Die gesamte Wohnanlage wird über eine Fernwärme Zentralheizung beheizt.

Man betritt das Haus über ein feines Steinbodentreppenhaus mit Fahrstuhl und separater Zwischentür um in die 2 Zimmer Wohnung zu gelangen, die derzeit noch von ihrem Eigentümer bewohnt wird.

Im Flurbereich, von dem aus man Küche, Wohnzimmer und Badezimmer erreicht, findet man Platz für eine Garderobe. Die Einbauküche ist in hellem Holz gehalten und wurde auf Maß angefertigt. Hier finden Sie alle erforderlichen E-Geräte und genügend Stauraum auch für ambitionierte Hobbyköche. Eine Durchreiche zum Wohnzimmer – die auch zu einem Durchgang erweitert werden könnten – lässt weiteren Platz für Gestaltungsmöglichkeiten. Die Küche ist im Kaufpreis inbegriffen.

Das große Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia und freien Blick auf einen herrlichen, alten Baumbestand mit weitaus genügend Abstand zu der Nachbarbebauung, verläuft rechteckig und schließt somit den Essbereich vorteilhaft mit ein. Hier wurde 2010, ebenso wie im Schlafzimmer, helles Laminat verlegt. Vom Wohnbereich aus erreicht man das Schlafzimmer, dass einen direkten Zugang zum Badezimmer hat.

Das Schlafzimmer der Eigentumswohnung bietet mit seinen ca. 16,5m<sup>2</sup> Wohnfläche Platz für einen großen Einbauschränk und ein Doppelbett.

Im hell gefliesten Badezimmer befinden sich eine Badewanne, ein Waschtisch und eine Toilette. Durch die gute Raumaufteilung finden hier zusätzlich eine Waschmaschine und ein Trockner bequem Platz.

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein großzügiger Abstellraum, der nur eine Etage unter der Wohnung untergebracht ist. Hierbei kann der Abstellraum bequem mit dem Fahrstuhl erreicht werden.

Abgerundet wird das Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz.

Die Fassade und das Dach des Gebäudes, sowie die Balkone und Loggien wurden in 2013/2014 grundlegend saniert. Die Arbeiten sind gerade vollends abgeschlossen worden. So erwartet Sie eine Immobilie, in der Sie quasi sofort einziehen können.

Das Mehrfamilienhaus bietet höchsten Wohnkomfort. Die Anlage ist als sehr gepflegt zu bezeichnen und die Wohnungen werden überwiegend durch die Eigentümer bewohnt.

Ein Fahrradkeller sowie ein Wasch- und Trockenraum stehen zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz.

Das Haus steht durch ebenerdige, vorgelagerte Parkplätze zur Mitbenutzung bzw. zur festen Anmietung, in einem angenehmen Abstand zum Spannwisch. Die Grünfläche hinter und neben dem Haus ist gemeinschaftlich nutzbar und bietet sogar einen kleinen Kinderspielplatz.

## Lage

Farmsen gehört dem Bezirk Wandsbek an und liegt im Nordosten von Hamburg und gehört wie Volksdorf oder Bergstedt zu den sogenannten Walddörfern.

Hierbei erfreut sich der Stadtteil stetig wachsender Beliebtheit. Das Mehrfamilienhaus in dem sich die 2 Zimmer Wohnung befindet, liegt in einer ruhigen Seitenstraße vom Berner Herweg. Der öffentliche Nahverkehr ist in diesem Gebiet sehr gut ausgebaut. Das Stadtzentrum ist mit der U-Bahn U1 oder mit den Bussen sehr schnell erreichbar. Die vorhandenen Buslinien, aber auch die U Bahn garantieren den schnellen Besuch anderer Stadtteile oder auch dem Hamburger Umland.

Das Angebot an Kindergärten und Schulen ist sehr gut, so dass die Gegend nicht nur wegen der verkehrsberuhigten Straßen und den Freiflächen als familienfreundlich bezeichnet werden kann. Das Wohngebiet, in dem sich diese Immobilie befindet, liegt umgeben von Bäumen und anderen Mehrfamilienhäusern.

Der Kupferteich und der Ostende Teich laden zu Spaziergängen ein. Der Grünbereich des Kupferteichs bietet Sportmöglichkeiten, Kinderspielplätze sowie sehr schöne Wege für ausgedehnte Spaziergänge. Die grüne Umgebung verspricht abwechslungsreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Farmsen ist eine zentrale, aber dennoch s ruhiges Wohngebiet. Das nahegelegene Einkaufszentrum Farmsen bietet Ihnen alle Möglichkeiten für die tägliche Versorgung.

## Ausstattung

Kurz und knapp: dat passt!

Sie suchen eine sehr gut geschnittene Wohnung in zentraler Lage und trotzdem ruhig gelegen? Ein Zuhause? Ein Ort an dem Sie nach einem langen Arbeitstag Ihren Feierabend genießen können? Bezahlbar? Dann sind Sie genau hier richtig!

Die Fakten:

Top-geschnittene 2 Zimmer Wohnung

Maßgefertigte Einbauküche mit allen erforderlichen E-Geräten

Großzügige, frisch sanierte Loggia

Wohnbereich mit Blick ins Grüne mitten in Hamburg

Erdgeschoss Eingang, Loggia Hochparterre

Helles Vollbad

Tiefgaragenstellplatz

Top gepflegte Anlage, da, wo man gerne wohnt

Und auf Wunsch: sofort frei!

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 60m<sup>2</sup> . Die Raumgrößen gliedern sich wie folgt in m<sup>2</sup>:

Wohnen 24,0m<sup>2</sup>

Küche 6,0m<sup>2</sup>

Flur 5,5m<sup>2</sup>

Bad 6,0m<sup>2</sup>

Loggia 3,3m<sup>2</sup> (anteilig)



Schlafen 16,5m<sup>2</sup>

Gesamt 61,3m<sup>2</sup>

Das monatliche Wohngeld beträgt z. Zt. ca. 270,- EUR. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Fernwärme Zentralheizung . Ein praktischer Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz runden dieses ansprechende Angebot ab.

Ein weiterer Stellplatz kann in der Hausgemeinschaft ggf. angemietet werden. Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem sehr ordentlichen und sehr gepflegten Zustand.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf!

### **Provision**

Zum Kaufpreis hinzu kommen ges. Grunderwerbssteuer und die Notarkosten in Höhe von ca. 1-2%, sowie eine Courtage in Höhe von 6,00% inkl. ges. MwSt.

Die angezeigten Angebote sind freibleibend. Zwischenvermietung/ -verkauf sowie Irrtum und technische Änderungen bleiben vorbehalten. Die im Grundriss angegebenen Maße sind ca. Maße. Der Grundriss dient nur zur Information und ist keine Vertragsgrundlage. Grundrisse und Ansichten ohne Maßstab.

Die Angaben zum Objekt basieren auf Angaben des Verkäufers. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig sind. Wir schließen deshalb unsere Haftung für die Richtigkeit des Inhalts der Offerte aus.

Für weitere Fragen zum Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Unsere Kompetenz und Erfahrung auf dem Hamburger Markt ist durch langjährigen Erfolg bei der Vermarktung von zahlreichen Immobilientransaktionen bewiesen.

Mit unserem umfangreichen Netzwerk an Architekten, Entwicklern, Banken und Investoren verkaufen wir auch Ihre Immobilie schnell und diskret oder steigern durch zielgerechtes Management den Ertrag nachhaltig. Wir wissen was Ihre Immobilie tatsächlich wert ist!

Sprechen Sie uns gern unverbindlich über die Möglichkeiten der Zusammenarbeit an.



Verkauf - Vermietung - Beratung - Bewertung - Makler & Ingenieure

IHR Immobilienmakler Immonuance

Die Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten) für den Kauf der Immobilie werden vom Käufer getragen. Fordern Sie ein kostenloses, ausführliches Exposé an!

Besichtigungen nur nach vorheriger Vereinbarung.

Gern sind wir Ihnen auch bei der Suche nach einer passenden Finanzierung behilflich. Wir arbeiten seit vielen Jahren vertrauensvoll mit namhaften Banken, Sparkassen und unabhängigen Finanzierungsvermittlern zusammen.

## Fotogalerie



Verkauf Wohnung Hamburg Farmensen  
Erdgeschoss Immobilienmaklerl von Stosch  
Immobilien



Zuahrt Verkauf Wohnung Hamburg Farmensen  
Erdgeschoss Immobilienmaklerl von Stosch  
Immobilien



Parkplätze Verkauf Wohnung Hamburg Farmensen  
Erdgeschoss Immobilienmaklerl von Stosch  
Immobilien



Spielplatz Verkauf Wohnung Hamburg Farmensen  
Erdgeschoss Immobilienmaklerl von Stosch  
Immobilien





Haus Ansicht Verkauf Wohnung Hamburg Farmensen Erdgeschoss Immobilienmaklerl von Stosch Immobilien



Hinterfront Verkauf Wohnung Hamburg Farmensen Erdgeschoss Immobilienmaklerl von Stosch Immobilien



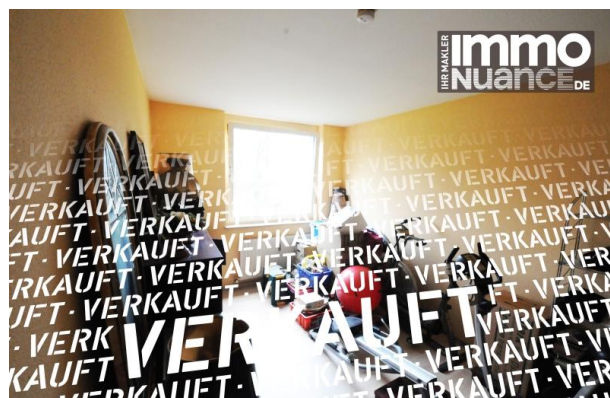
Grundstück Verkauf Wohnung Hamburg Farmensen Erdgeschoss Immobilienmaklerl von Stosch Immobilien



Eingang Verkauf Wohnung Hamburg Farmensen Erdgeschoss Immobilienmaklerl von Stosch Immobilien



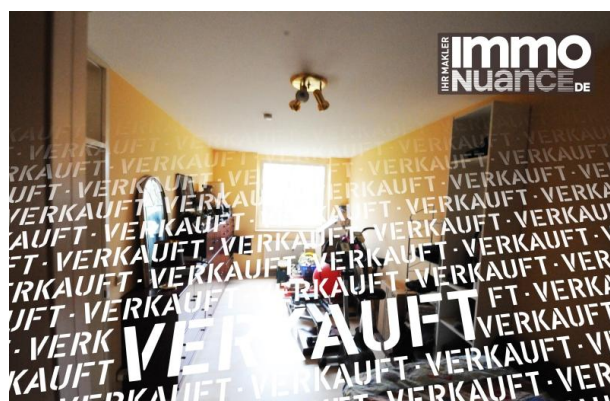
Spielen Verkauf Wohnung Hamburg Farmensen  
Erdgeschoss Immobilienmaklerl von Stosch  
Immobilien



Schlafen Verkauf Wohnung Hamburg Farmensen  
Erdgeschoss Immobilienmaklerl von Stosch  
Immobilien



Arbeiten Verkauf Wohnung Hamburg Farmensen  
Erdgeschoss Immobilienmaklerl von Stosch  
Immobilien



Arbeit Verkauf Wohnung Hamburg Farmensen  
Erdgeschoss Immobilienmaklerl von Stosch  
Immobilien





Ankleide Verkauf Wohnung Hamburg Farmensen  
Erdgeschoss Immobilienmaklerl von Stosch  
Immobilien



Bad Verkauf Wohnung Hamburg Farmensen  
Erdgeschoss Immobilienmaklerl von Stosch  
Immobilien



Badezimmer Verkauf Wohnung Hamburg Farmensen  
Erdgeschoss Immobilienmaklerl von Stosch  
Immobilien



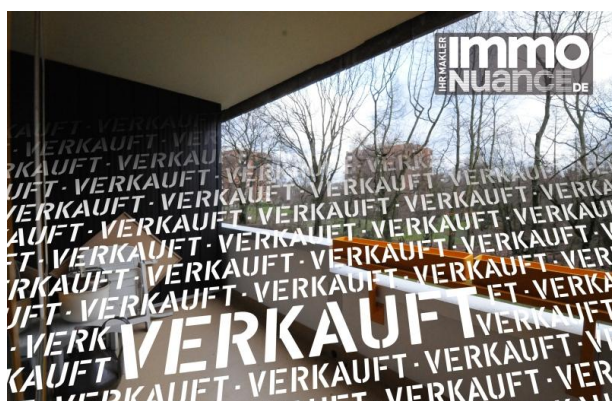
Waschmaschine Verkauf Wohnung Hamburg  
Farmensen Erdgeschoss Immobilienmaklerl von  
Stosch Immobilien



Badewanne Verkauf Wohnung Hamburg Farmensen  
Erdgeschoss Immobilienmaklerl von Stosch  
Immobilien



Flur Verkauf Wohnung Hamburg Farmensen  
Erdgeschoss Immobilienmaklerl von Stosch  
Immobilien



Loggia Verkauf Wohnung Hamburg Farmensen  
Erdgeschoss Immobilienmaklerl von Stosch  
Immobilien



Balkon Verkauf Wohnung Hamburg Farmensen  
Erdgeschoss Immobilienmaklerl von Stosch  
Immobilien





Ausblick Balkon Verkauf Wohnung Hamburg  
Farmensen Erdgeschoss Immobilienmaklerl von  
Stosch Immobilien



Erdgeschosswohnung Verkauf Hamburg Farmsen  
Immobilienmakler von Stosch Immobilien  
ImmoNuance Ihr Makler Kreis Pinneberg



Loggia Erdgeschosswohnung Verkauf Hamburg  
Farmsen Immobilienmakler von Stosch Immobilien  
ImmoNuance Ihr Makler Kreis Pinneberg



Küche Erdgeschosswohnung Verkauf Hamburg  
Farmsen Immobilienmakler von Stosch Immobilien  
ImmoNuance Ihr Makler Kreis Pinneberg





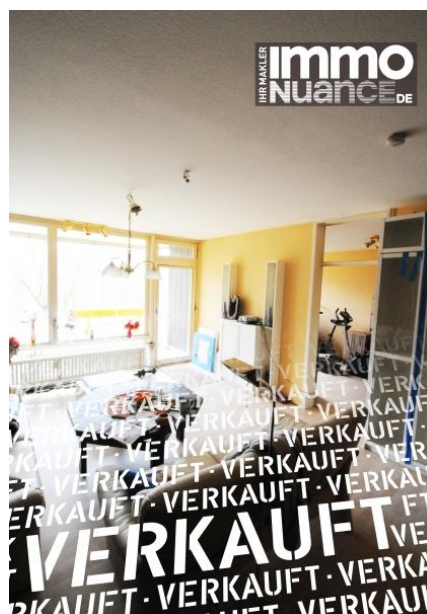
EBK Erdgeschosswohnung Verkauf Hamburg  
Farmesen Immobilienmakler von Stosch Immobilien  
ImmoNuanace Ihr Makler Kreis Pinneberg



Wohnen Erdgeschosswohnung Verkauf Hamburg  
Farmesen Immobilienmakler von Stosch Immobilien  
ImmoNuanace Ihr Makler Kreis Pinneberg



Wozi Erdgeschosswohnung Verkauf Hamburg  
Farmesen Immobilienmakler von Stosch Immobilien  
ImmoNuanace Ihr Makler Kreis Pinneberg



Wohnbereich Erdgeschosswohnung Verkauf  
Hamburg Farmesen Immobilienmakler von Stosch  
Immobilien ImmoNuanace Ihr Makler Kreis Pinneberg



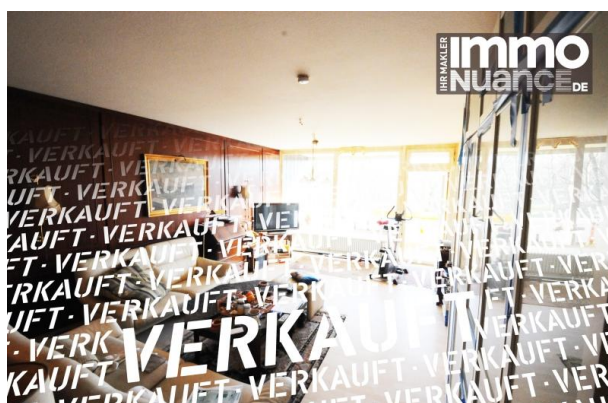
Wohn Erdgeschosswohnung Verkauf Hamburg  
Farmesen Immobilienmakler von Stosch Immobilien  
ImmoNuance Ihr Makler Kreis Pinneberg



Wohnen Erdgeschosswohnung Verkauf Hamburg  
Farmesen Immobilienmakler von Stosch Immobilien  
ImmoNuance Ihr Makler Kreis Pinneberg



Eingang Erdgeschosswohnung Verkauf Hamburg  
Farmesen Immobilienmakler von Stosch Immobilien  
ImmoNuance Ihr Makler Kreis Pinneberg



Wohnung verkaufen Farmensen EG Hochparterre  
Immobilienmakler von Stosch Immobilien Hamburg  
Kreis Pinneberg Hasltenbek Rellingen





Wohnen Wohnung verkaufen Farmensen EG  
Hochparterre Immobilienmakler von Stosch  
Immobilien Hamburg Kreis Pinneberg Hasltenbek  
Rellingen



Schlafen Wohnung verkaufen Farmensen EG  
Hochparterre Immobilienmakler von Stosch  
Immobilien Hamburg Kreis Pinneberg Hasltenbek  
Rellingen

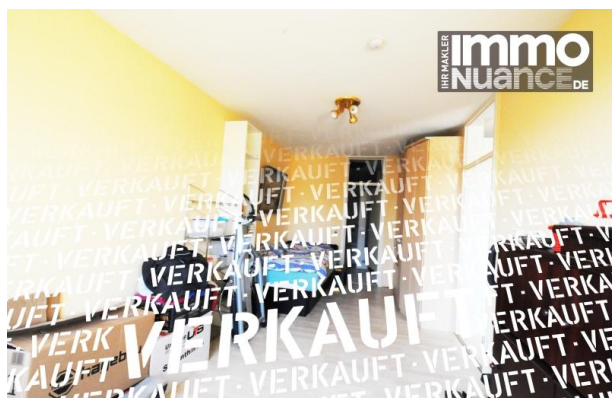


Schlaf Wohnung verkaufen Farmensen EG  
Hochparterre Immobilienmakler von Stosch  
Immobilien Hamburg Kreis Pinneberg Hasltenbek  
Rellingen



Ausblick Schlafen ins Grüne Wohnung verkaufen  
Farmensen EG Hochparterre Immobilienmakler von  
Stosch Immobilien Hamburg Kreis Pinneberg  
Hasltenbek Rellingen





Schlafen Wohnung verkaufen Farmensen EG  
Hochparterre Immobilienmakler von Stosch  
Immobilien Hamburg Kreis Pinneberg Hasltenbek  
Rellingen



Wohnungsverkauf Farmsen Hamburg  
Immobilienmakler Pinneberg Elshron Halstenbek  
von stosch Immobilien



Badezimmer Wohnungsverkauf Farmsen Hamburg  
Immobilienmakler Pinneberg Elshron Halstenbek  
von stosch Immobilien



Küche Wohnungsverkauf Farmsen Hamburg  
Immobilienmakler Pinneberg Elshron Halstenbek  
von stosch Immobilien



EBK Wohnungsverkauf Farmsen Hamburg  
Immobilienmakler Pinneberg Elshron Halstenbek  
von stosch Immobilien



Loggia Wohnungsverkauf Farmsen Hamburg  
Immobilienmakler Pinneberg Elshron Halstenbek  
von stosch Immobilien



Grundriss Wohnungsverkauf Farmsen Hamburg  
Immobilienmakler Pinneberg Elshron Halstenbek  
von stosch Immobilien



VS Ingenieure GmbH & Co. KG  
Florian von Stosch  
Hollandweg 12-14, DE-25421 Pinneberg, Deutschland

---

## Anbieter

---

### Das Angebot wird betreut von

|                         |                                                         |
|-------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Firma:</b>           | VS Ingenieure GmbH & Co. KG                             |
| <b>Anschrift:</b>       | Hollandweg 12-14<br>DE-25421 Pinneberg<br>Deutschland   |
| <b>Handelsregister:</b> | Registergericht Pinneberg HRB 8807 Pi                   |
| <b>USt-Ident-Nr:</b>    | 31 284 69255                                            |
| <b>Website:</b>         | <a href="http://www.vs-ing.de">http://www.vs-ing.de</a> |

### Ihr Ansprechpartner

|                 |                                                    |
|-----------------|----------------------------------------------------|
| <b>Name:</b>    | Dipl.Ing Arch FH Florian von Stosch                |
| <b>Telefon:</b> | 0410168364                                         |
| <b>Mobil:</b>   | 01708526820                                        |
| <b>Fax:</b>     | 0410168852                                         |
| <b>E-Mail:</b>  | <a href="mailto:info@vs-ing.de">info@vs-ing.de</a> |