

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Exposé - Nr. PO-AH566

Kaufobjekt
21033 Hamburg

Ihr Ansprechpartner:
Geschäftsführer Philip Oelkers
040 - 46 99 69 39

Licht. Raum. Architektur. Markantes Architektenhaus – Erbbauzins bis 2063 bereits bezahlt



Titel_Neu

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	21033
Ort	Hamburg
Land	Deutschland
Regionaler Zusatz	Lohbrügge (Stadtteil)
Wohnfläche	ca. 154 m ²
Nutzfläche	ca. 51 m ²
Anzahl Zimmer	4,50
Grundstücksgröße	ca. 645 m ²
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	599.000,00 €
Provision	3,57% inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen.
Energieeffizienzklasse	F

Baujahr	1989
Zustand	Gepflegt
Endenergieverbrauch	187,60 kWh/(m ² *a)
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	2004
wesentlicher Energieträger	Gas
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	2 Carports
Dist.Kindergarten (km)	0,65 km
Dist.Grundschule (km)	0,50 km
Dist. Realschule (km)	0,70 km

Internet: www.springfeld-oelkers.de
E-Mail: oelkers@springfeld-oelkers.de
Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39
Mobil: 0173 - 615 41 84
Fax: 040 - 46 99 69 41

Dist. 2,70 km
Gymnasium
(km)

Beschreibung

Individuelles Architektenhaus in Hamburg-Boberg.

Erbbaurecht – wichtige Informationen auf einen Blick

Das Grundstück befindet sich im Erbbaurecht der Freien und Hansestadt Hamburg.

Ein wesentlicher Vorteil für zukünftige Eigentümer: Der Erbbauszins ist bereits vollständig bis zum Jahr 2063 entrichtet. Für Käufer entstehen somit über Jahrzehnte keine laufenden Erbpachtzahlungen. Käufer profitieren damit für die kommenden Jahrzehnte von außergewöhnlich gut kalkulierbaren Wohnkosten.

Bei einem rechnerischen Bodenwert von 373.750 € und einem aktuellen Hamburger Erbbauszinssatz für Wohnnutzungen von 1,3 % ergibt sich ein anfänglicher marktüblicher Erbbauszins von rund 4.859 € jährlich. Da der Erbbauszins für die verbleibende Vertragslaufzeit von rund 37 Jahren bereits vollständig abgegolten ist, wird der daraus resultierende wirtschaftliche Vorteil unter Berücksichtigung einer möglichen langfristigen Anpassung mit rund 110.000 € angesetzt.

Durch das Erbbaurecht entfällt der Erwerb des Grundstücks. Ein vergleichbares freistehendes Haus auf Eigenland in Hamburg-Boberg würde deutlich höher im Kaufpreis liegen und würde erheblich höheren Kapitalbedarf erfordern.

Dieses markante Architektenhaus mit außenliegendem Rundtreppenhaus, ca. 2,80 m Deckenhöhe und außergewöhnlicher Galerie-/Luftraumwirkung richtet sich an Käufer, die bewusst keine Standardimmobilie suchen.

Auf rund 150 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Wohnkonzept, das Offenheit, Licht und Wohnqualität auf besondere Weise verbindet. Bereits beim Betreten des Hauses wird die architektonische Handschrift spürbar: großzügige Raumstrukturen, hohe Decken im Erdgeschoss, große Fensterflächen und ein harmonisches Zusammenspiel von Innenraum,

Tageslicht und Garten. Durch das außen angebaute, runde Treppenhaus gibt es im Innenraum des Hauses keinen Flächenverlust durch die Treppe ins Obergeschoss.

Herzstück des Hauses ist das ca. 53 m² große Wohnzimmer – ein großzügiger Wohnbereich mit beeindruckender Offenheit, Kamin und starken Blickbezügen in Garten und Architektur. Die offene Raumwirkung und die liebevoll gestalteten Sichtachsen verleihen dem Haus seinen ganz eigenen Charakter.

Die offene Küche verbindet Wohnen, Essen und Garten auf angenehme Weise und schafft einen natürlichen Mittelpunkt für Alltag und Gäste. Großzügige Zimmer, spannende Raumbezüge sowie ein angenehmes Maß an Privatsphäre schaffen ideale Voraussetzungen für Paare, Familien, Freiberufler oder alle, die individuelles Wohnen mit architektonischem Anspruch verbinden möchten.

Das ca. 645 m² große Grundstück präsentiert sich als gepflegte Gartenidylle mit viel Platz für Entspannung, Spiel, Gartenleben oder lange Sommerabende auf den Terrassen.

Das Haus befindet sich in gepflegtem Zustand und eröffnet neuen Eigentümern zugleich Spielraum für individuelle Modernisierungs- oder Effizienzmaßnahmen nach eigenen Vorstellungen.

Lage

Hamburg-Boberg zählt zu den ruhigsten und grünstesten Wohnlagen im Hamburger Osten. Die Nähe zur Boberger Niederung, den Dünenlandschaften und weitläufigen Naturschutzflächen, perfekt für lange Spaziergänge oder Fahrradtouren ohne Autoverkehr, schafft eine außergewöhnliche Wohnqualität mit hohem Freizeitwert – ideal für Familien, Sportbegeisterte und Naturliebhaber.

Die Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist ideal durch die Nähe zur B5 und der BAB1. Buslinien in die Hamburger Innenstadt und nach Hamburg-Bergedorf sind fußläufig erreichbar, Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenfalls direkt um die Ecke.

Selten findet man in Hamburg eine Kombination aus naturnahem Wohnen, freistehender Bebauung und gleichzeitig guter Stadterreichbarkeit.

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Ausstattung Beschreibung

- * Wohnfläche ca. 150 m²
- * Grundstücksgröße ca. 645 m² (Erbpacht)
- * Baujahr 1989
- * Großzügiges Wohnzimmer (ca. 53 m²) mit Kamin
- * Deckenhöhe im Erdgeschoss: ca. 2,80 m
- * Helle, moderne Architektur mit viel Tageslicht
- * Gepflegter Garten mit viel Platz für Kinder, Freizeit und Erholung

Besonderheit Erbbaurecht:

- * Erbpachtgeber: Freie und Hansestadt Hamburg
- * Erbpachtzins: bereits vollständig bezahlt bis 2063
- * Jahrzehntelang keine laufenden Erbpachtzahlungen
- * geringerer Kapitalbedarf gegenüber Eigenland
- * freistehendes Architektenhaus statt Reihenhausbudget

Sonstige Angaben

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir die Vermarktung des angegebenen Objektes für alle Beteiligten so angenehm wie möglich gestalten möchten. Daher werden wir Exposéanfragen nur beantworten,

wenn Sie uns Ihre vollständige Adresse und eine Telefonnummer nennen. Besichtigungen werden nur und ausschließlich über unser Büro organisiert. Bitte betreten Sie unter keinen Umständen das Grundstück alleine ohne Begleitung durch einen unserer Makler.

Für den Käufer fällt beim Kauf eine Maklercourtage i.H.v. 3,57% inkl. MwSt. an. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Es wurde über das Objekt ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer geschlossen.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Firma Springfield & Oelkers Immobilien GmbH 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. Bei juristischen Personen/Firmen ist der Handelsregisterauszug vorzulegen.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Wohnzimmer



Küche

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Balkon



Schlafzimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Rückansicht



Frontansicht

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Flur_oben



Bad

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Treppe



Büro

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Gästezimmer



Ankleidezimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Garten



Garten

Springfeld & Oelkers

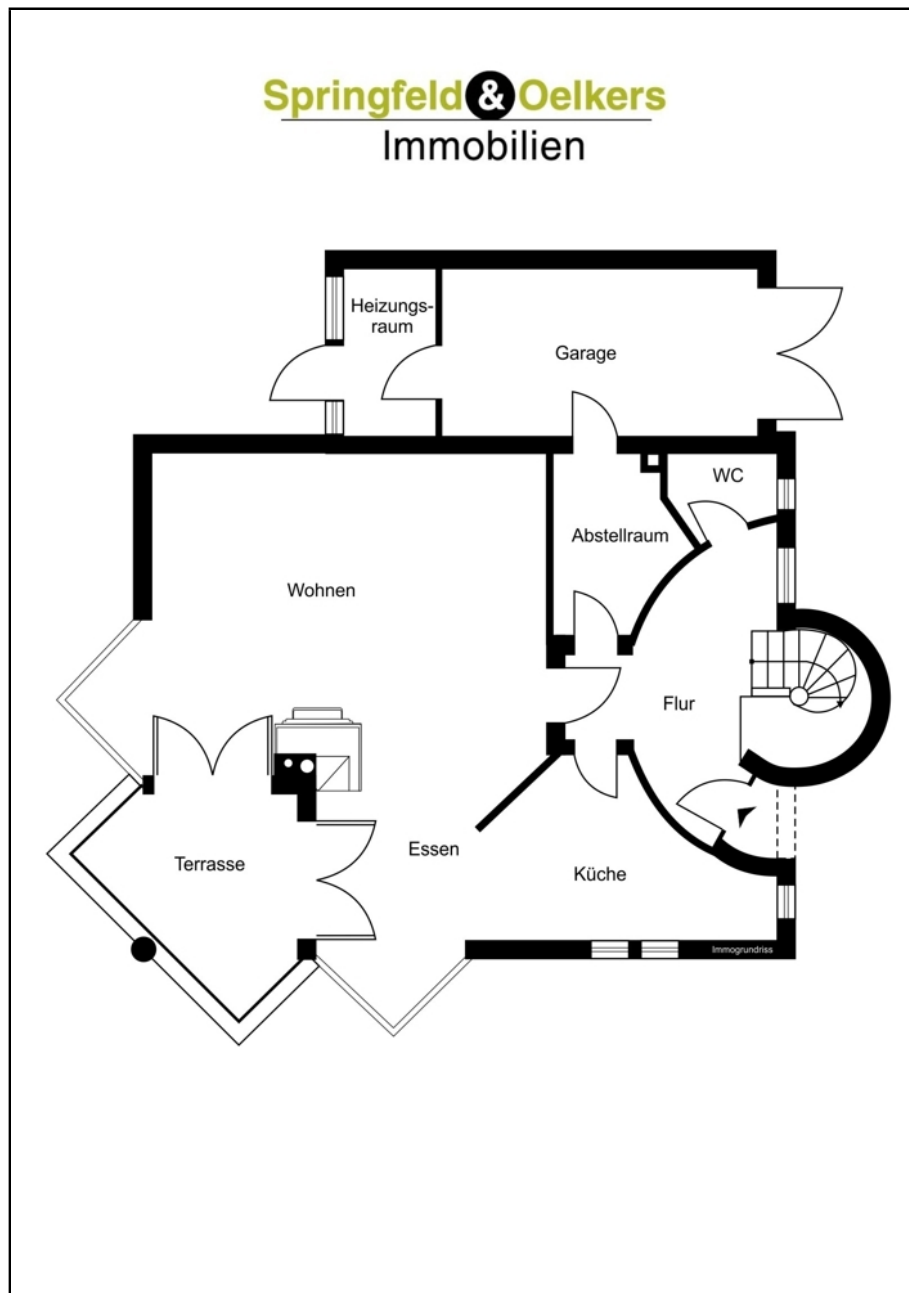
Immobilien



Drohnenaufnahme

Springfeld & Oelkers

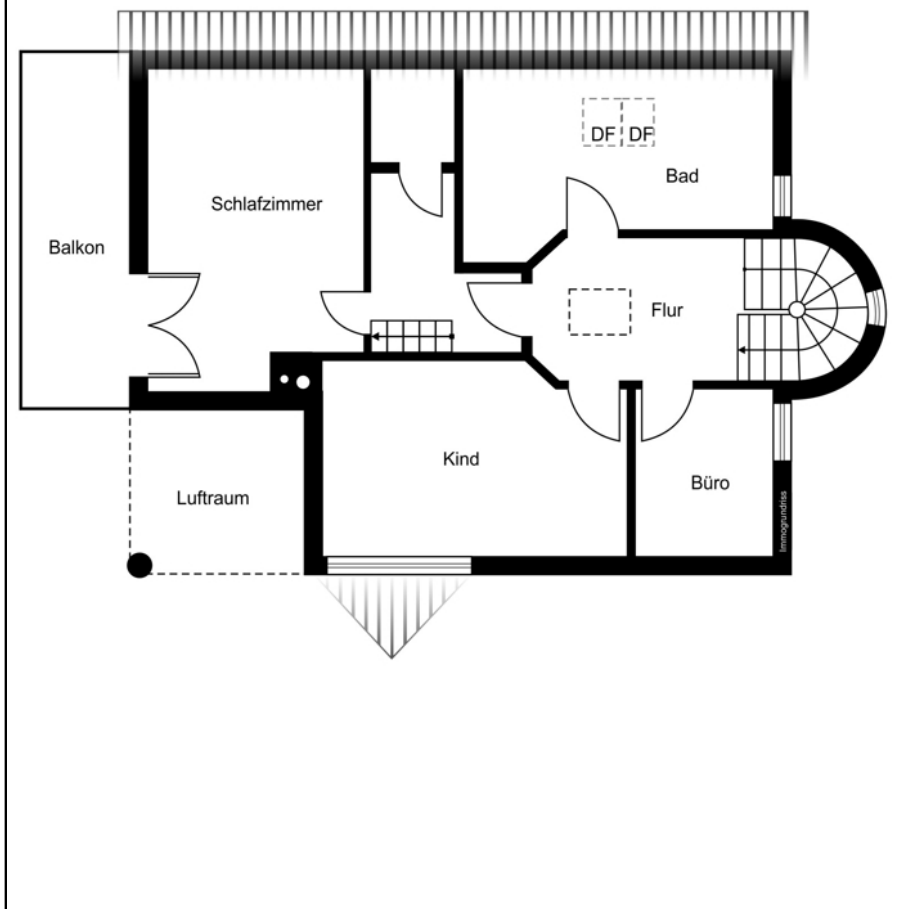
Immobilien



Springfeld & Oelkers

Immobilien

Springfeld & Oelkers
Immobilien



Grundriss OG

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Sämtliche Angaben zu dem angebotenen Objekt werden uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt. Die Angaben werden von uns nicht überprüft, wir übernehmen daher keine Haftung oder Gewähr für deren Richtigkeit. Der Interessent wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude nach Erwerb dem aktuellen GEG entsprechen muss.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf/Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.