



MAKLER PUTTKAMMER & TEAM

Ihr Immobilienmakler mit Erfahrung
seit 1979



Verkaufsexposé über eine Eigentumswohnung



**Fritz-Döhling-Weg 3
21149 Hamburg**

Objekt:	2-Zimmer-Eigentumswohnung
Wohnfläche:	Ca. 69 m ²
Nutzfläche:	Ca. 18 m ² - Kellerraum
Baujahr:	1972
Grundstück:	Erbbaurechtsgrundstück ➔ Der jährliche Erbbauzins beträgt zurzeit ca. € 500,00 ➔ Restlaufzeit 51 Jahre
Lage/Infrastruktur:	<p>Das Objekt befindet sich in besonders schöner Lage in HH-Neugraben auf der Südseite (Waldseite), in der Nähe des Naturschutzgebietes (wunderschöne Neugrabener/Fischbeker Heide).</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Einkaufszentrum, Bio-Laden) sind ca. 2 Autominuten entfernt. Das Stadtteilzentrum Neugraben mit Geschäftsstraßen, Fußgängerzone, Ärzten, Banken, dem EDEKA-Frische-Center, dem Kaufland, dem Wochenmarkt, Behörden, Schwimmhalle und S-Bahnhof ist mit dem Bus bzw. Pkw ebenfalls schnell erreicht. Die Autobahnanschlussstelle Heimfeld (A7) ist ca. 6 km entfernt, die Anschlussstelle Rübke (A21) ist ca. 10 km entfernt. Die Hamburger Innenstadt ist mit der S-Bahn in ca. 25 Minuten erreicht, mit dem Pkw, in Abhängigkeit der Verkehrslage und Fahrstrecke (A7 Elbtunnel oder A1 Elbbrücken) zwischen 30 und 40 Minuten.</p>
Lieferung:	Nach Vereinbarung
Wohngeld:	Ca. EUR 250/mtl. - laut Wirtschaftsplan 2024 (davon sind ca. € 155/mtl. umlagefähig auf einen möglichen Mieter)
Instandhaltungsrücklage:	Ca. EUR 450.000,00 per 31.12.2022
Kaufpreis:	EUR 225.000,00
Kaufnebenkosten:	Die Gesamtcourtage in Höhe von 5,0 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Käufer und Verkäufer schulden die Courtage jeweils in gleicher Höhe (2,5 %) aufgrund separater Vereinbarungen in Textform. Die vermittelnde und/oder nachweisende Maklerfirma Puttkammer & Team, und ggf. deren Beauftragter, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer und dem Verkäufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Die Grunderwerbsteuer, Notar-, Gerichts- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Ausstattungen:

- Türöffner-/Gegensprechanlage
- hell gefliester Eingangsbereich mit Garderobenplatz
- Küche mit hochwertiger Einbauküche (Ceranfeld, Geschirrspüler)
- großes Wohn-/Esszimmer (ca. 29 m²) mit Balkonausgang, Laminatfußboden und TV-Anschluss
- großer Süd-Balkon
- Schlafzimmer (ca. 14 m²) mit Laminatfußboden und TV-Anschluss
- modern gefliestes Badezimmer mit Badewanne inkl. Duschtrennwand, Handtuchheizung
- Mahagoni Innentüren
- Kunststofffenster
- Fernwärmeheizung inkl. Warmwasseraufbereitung
- ein Kellerraum mit Sauna und Dusche
- ein weiterer Kellerraum mit Abstellfläche
- Wasch-/Trocken und Fahrradkeller (Gemeinschaftsräume)
- Einzelgarage
- Kabelfernsehen

Modernisierungen:

- Treppenhaus und Dacherneuerung – 2018 – 2020 -
- neue Einbauküche - 2010 -
- neues Badezimmer - 2010 -
- neue Bodenbeläge - 2010 -
- neue Elektrik - 2010 -

Anmerkungen:

- die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand
- Hausmeisterservice für den Winterdienst, die Treppenhausreinigung und die allgemeine Gartenpflege
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 142 kWh/(m²*a), Fernwärme, Gebäudebaujahr 1972, Energieeffizienzklasse E



Ansicht



Wohnungsflur



Küche



Wohn-/Esszimmer



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



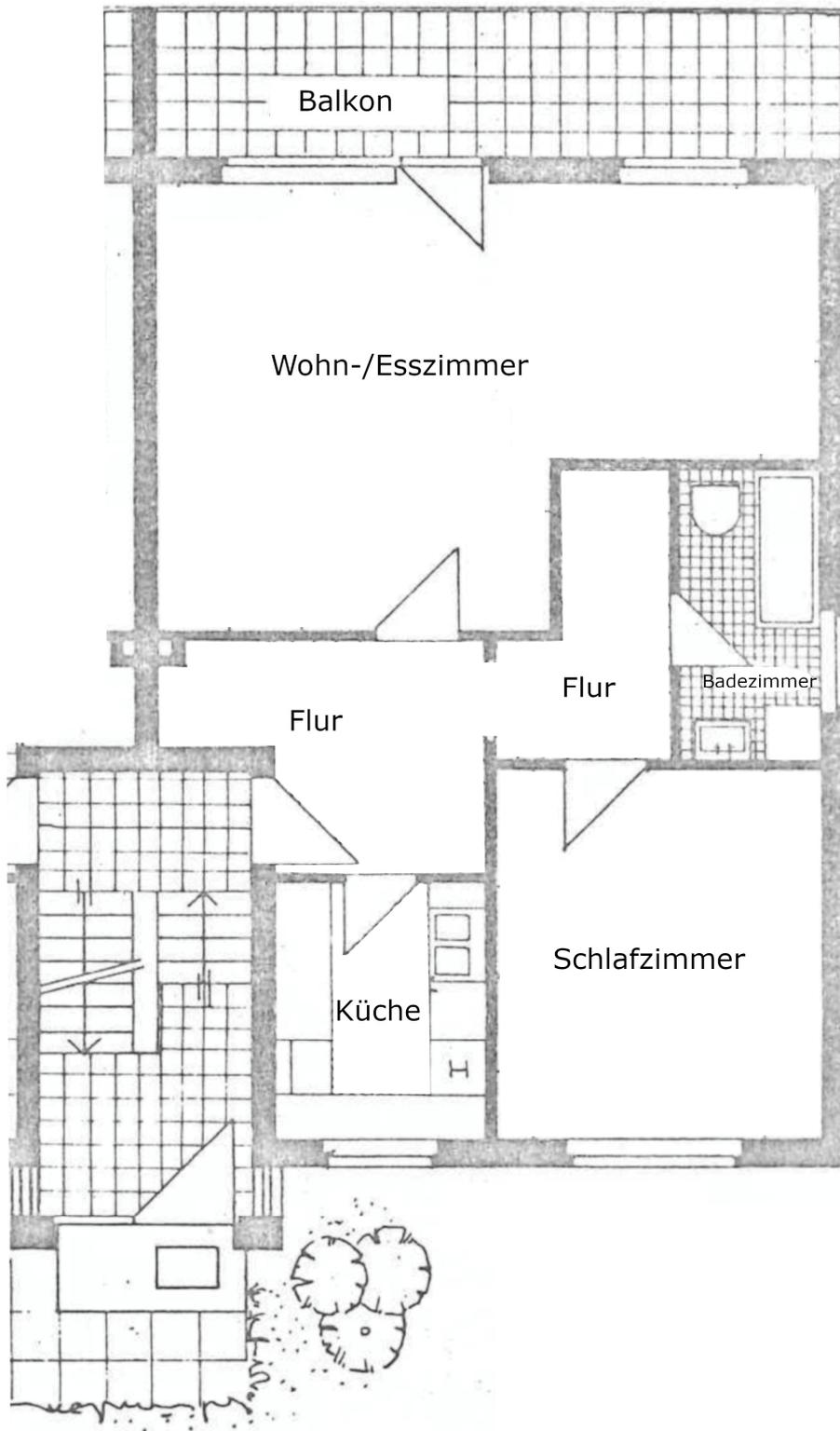
Schlafzimmer



Sauna



Garage



Wohnungs-Grundriss

- kein Original-Grundriss

Alle in dieser Expertise stehenden Angaben zum Kaufobjekt sind von dem Eigentümer, Behörden, Banken und anderen Dritten zur Verfügung gestellt worden. Selbstverständlich wurden alle Angaben mit größter Sorgfalt überprüft. Wir können für die Richtigkeit und die Aktualität dieser Angaben jedoch trotz hoher Sorgfalt keine Gewähr und keine Haftung übernehmen. Wir können auch nicht gewährleisten, dass zum Zeitpunkt des Zugangs des Exposés oder zu einem späteren Zeitpunkt das Objekt noch zum Verkauf steht. Das Angebot ist insoweit unverbindlich und freibleibend. Bitte beachten Sie unsere AGB's.