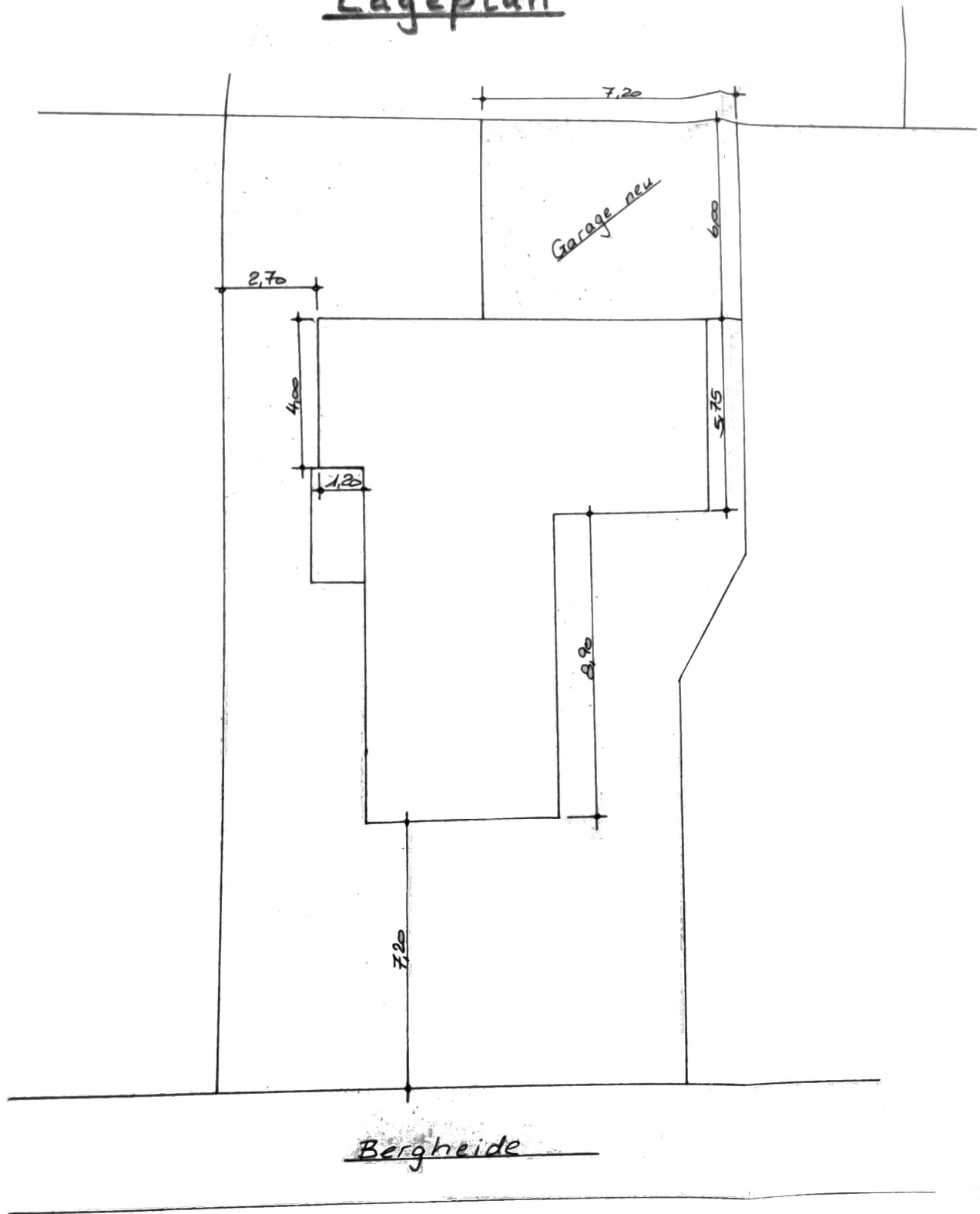


Verkaufsexposé über ein Bungalow



Bergheide 39
21149 Hamburg

Lageplan



Objekt:	4-Zimmer-Bungalow
Wohnfläche:	Ca. 102 m ²
Nutzfläche:	- Ca. 59 m ² - Teilkeller - Ca. 34 m ² - Garage
Grundstück:	Ca. 429 m ² (Erbbaugrundstück) → Der halbjährliche Erbbauzins beträgt zurzeit € 326,02 → Restlaufzeit 42 Jahre
Baujahr:	1960
Lage:	Das Objekt befindet sich in besonders schöner Lage in HH-Neugraben auf der Südseite (Waldseite), in der Nähe des Naturschutzgebietes (wunderschöne Neugrabener/Fischbeker Heide).
Infrastruktur:	Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Einkaufszentrum, Bio-Laden) sind ca. 4 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 Grundschule Schnuckendrift mit angeschlossener Vorschule und Kindergarten befindet sich auch in der unmittelbaren Umgebung. Alle weiterführenden Schulen wie Stadtteilschule und Gymnasium sind ebenfalls auf kurzen Wegen zu erreichen. Die Waldorfschule liegt im Ehestorfer Heuweg und ist mit dem Pkw in ca. 12 Minuten erreicht. Alle Schulen sind über den ÖPNV mit regulären Buslinien direkt zu erreichen. Die Autobahnanschlussstelle Heimfeld (A7) ist ca. 6 km entfernt, die Anschlussstelle Rade (A1) ist über Neu Wulmstorf/Elstorf ca. 20 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.
Lieferung:	Nach Vereinbarung
Kaufpreis:	EUR 242.600,00
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). Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Die Grunderwerbsteuer, Notar-, Gerichts- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Ausstattung:

- gefliester Windfang mit kleinem Einbauschränk und kleiner Garderobenplatz
- gefliester Eingangsbereich/Flur mit Garderobenplatz
- Küche mit Fußbodenheizung, kleinem Essbereich und einfacher Landhausstil-Einbauküche in L-Form (Geschirrspüler, Ceranfeld etc.)
- Wohnzimmer (ca. 24 m²) mit Parkettfußboden, Kamin, Außenrollladen und TV-Anschluss
- Süd-/West-Terrasse mit Markise
- ca. 426 m² großes Grundstück mit Gartengerätehaus
- großes Schlafzimmer (ca. 17 m²) mit Laminatfußboden und Außenrollladen
- Badezimmer I mit Badewanne, Waschmaschinen-Anschluss und Fenster
- Kinderzimmer I (ca. 11 m²) mit PVC-Fußboden und Außenrollladen
- Kinderzimmer II (ca. 11 m²) mit Parkettfußboden und Außenrollladen
- Ölheizung mit Warmwasseraufbereitung
- elektrische Abluftanlage
- große, beheizbare Doppelgarage mit Stromanschluss
- Pkw-Stellplatz
- Kabelfernsehen

Teilkeller:

- Kelleraußeneingang
- überwiegend gefliest
- ein beheizbarer Kellerraum
- kleiner Vorratskeller
- zwei weitere Kellerräume (teilw. nur Kriechhöhe)

- Modernisierungen:**
- Gartenüberarbeitung - 2023 -
 - neues Dach inkl. Dämmung - 1988 -
 - neue Klinkerfassade inkl. Dämmung - 1977 -
 - neue Fenster und Haustür - 1977 -

- Anmerkungen:**
- das Haus befindet sich in einem modernisierungswürdigen und dem Baujahr entsprechenden Zustand
 - Kaminofen im Wohn-/Esszimmer
 - Fußbodenheizung in der Küche
 - Außenrollläden vorhanden
 - der Keller ist nur über den Kelleraußeneingang erreichbar
 - Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 309,6,0 kWh/(m² a), Öl, Gebäudebaujahr 1960, Energieeffizienzklasse H



Ansicht



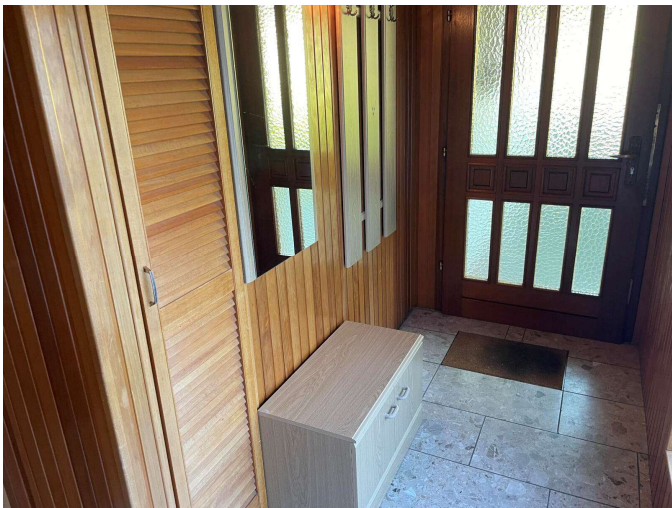
Einfahrt



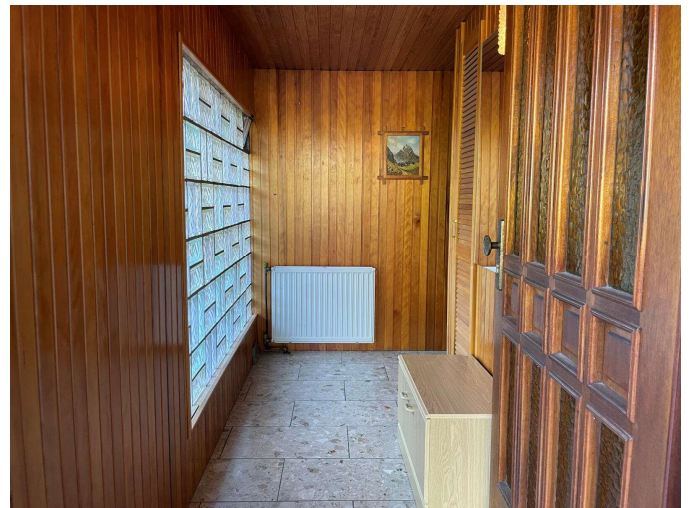
Hof



Garage



Windfang



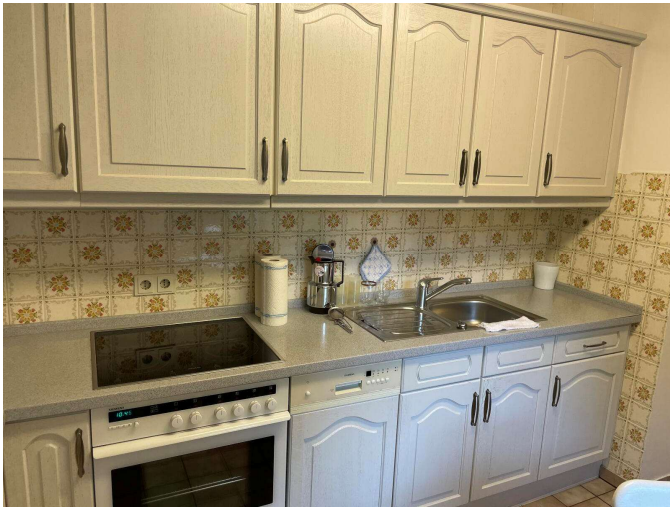
Windfang



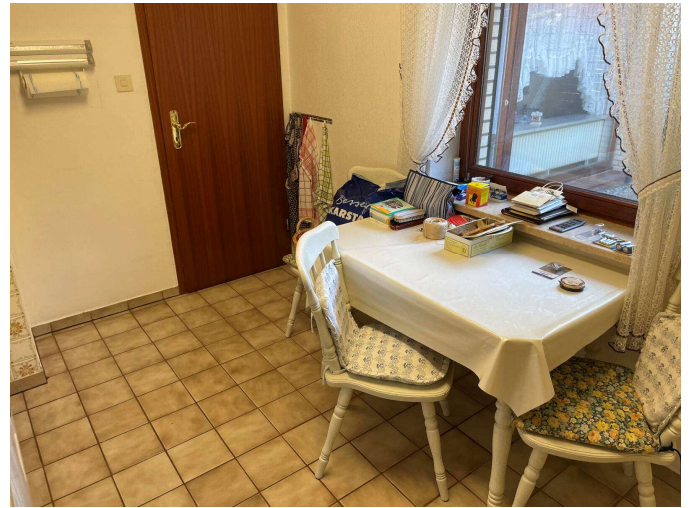
Flur



Küche



Küche



Küche



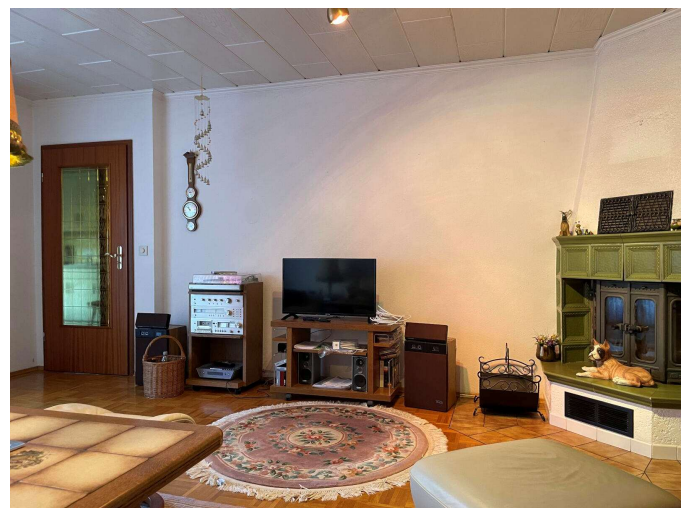
Wohnzimmer



Wohnzimmer
(Kamin)



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Terrasse



Terrasse



Garten



Garten



Schlafzimmer



Schlafzimmer



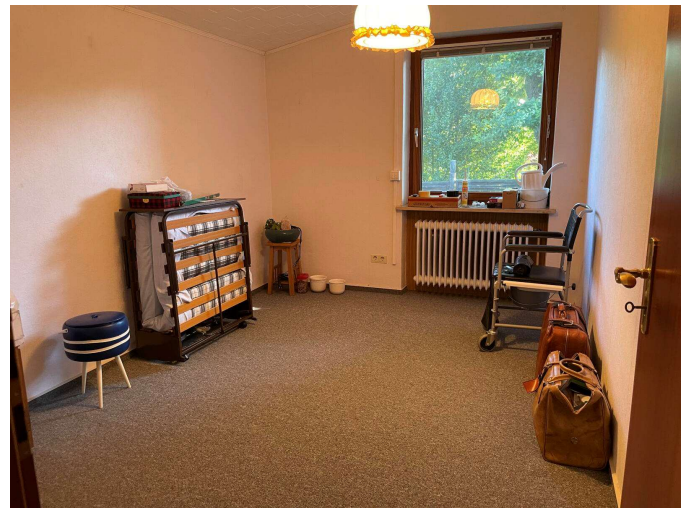
Schlafzimmer



Badezimmer I



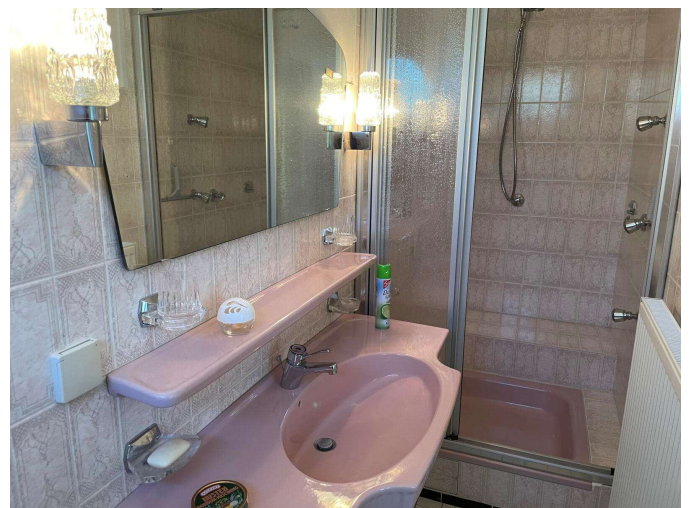
Badezimmer I



Kinderzimmer I



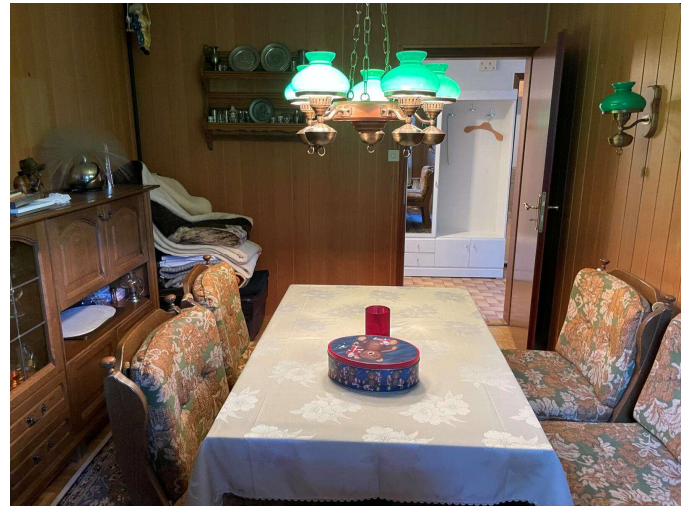
Kinderzimmer I



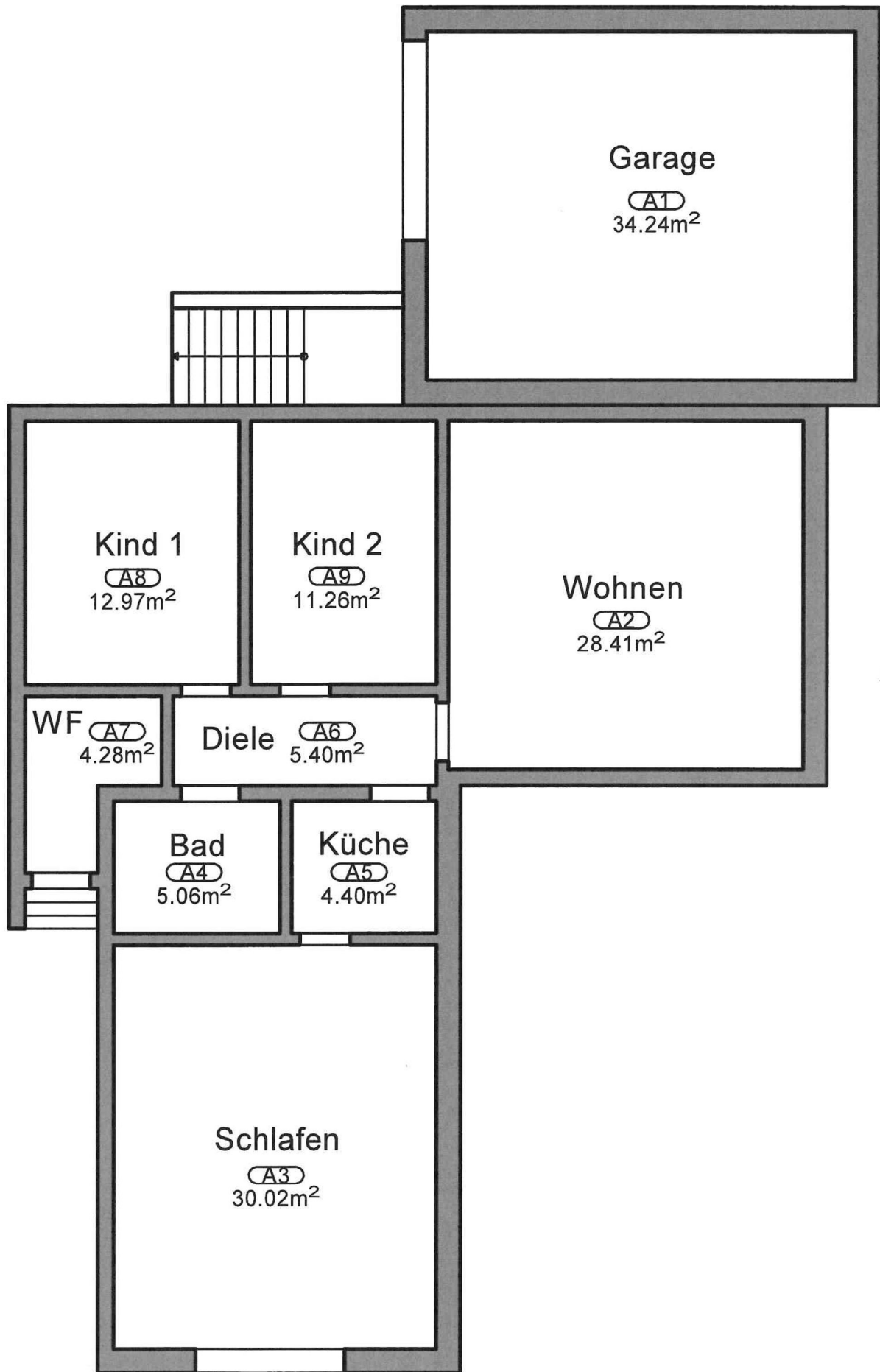
Badezimmer II



Kinderzimmer II

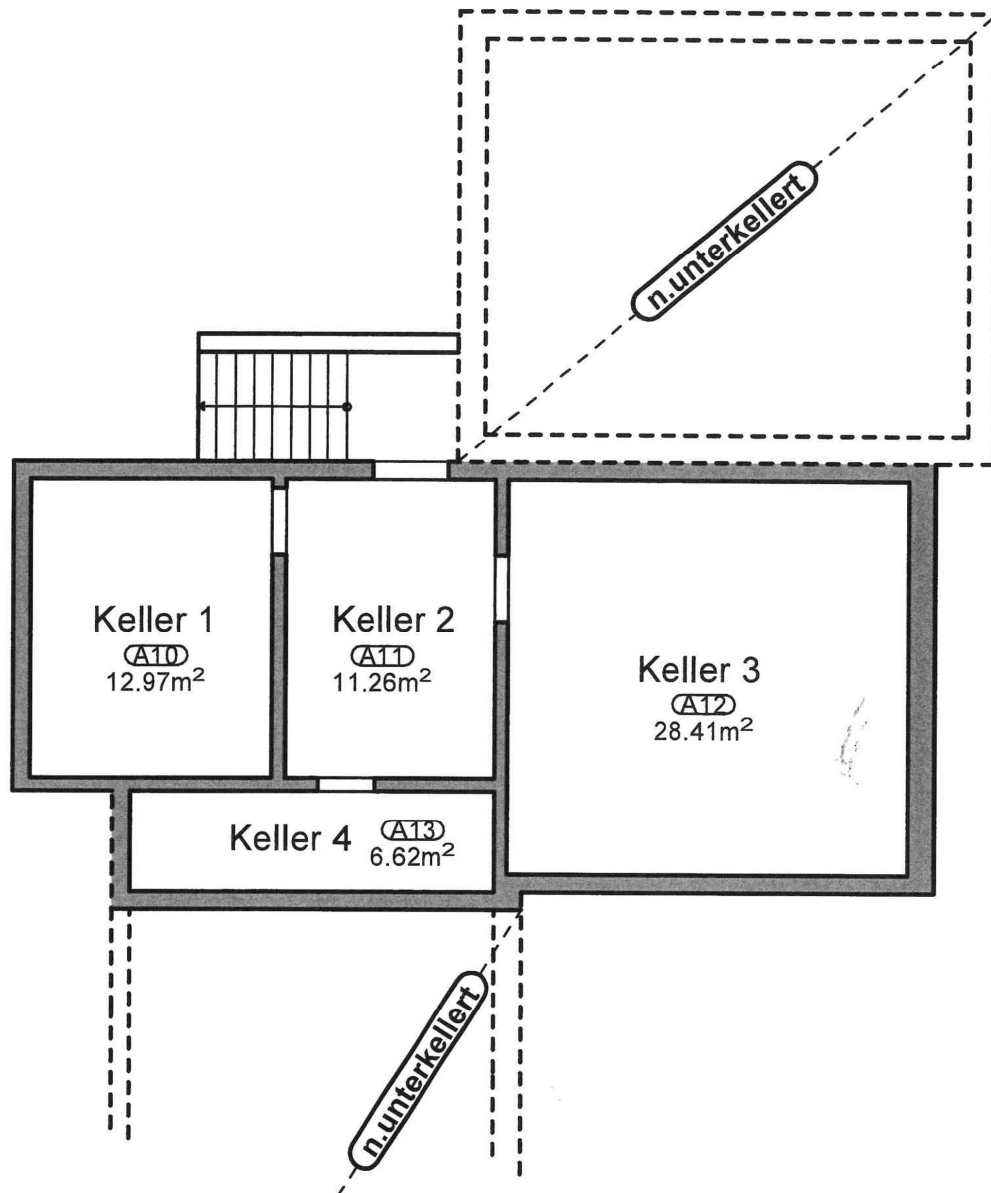


Kinderzimmer II



Erdgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



Kellergeschoss-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.