

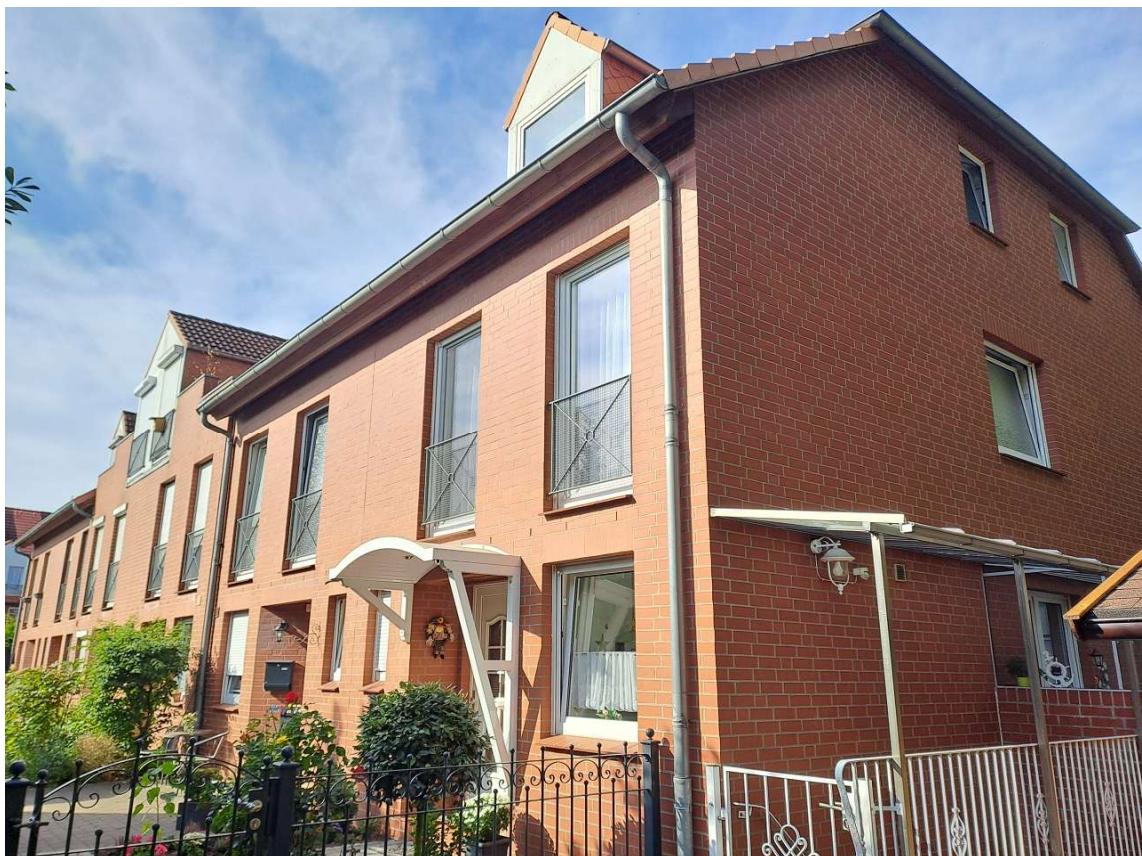


MAKLER **PUTTKAMMER & TEAM**

Ihr Immobilienmakler mit Erfahrung
seit 1979



Verkaufsexposé über ein Enddienstwohnhaus



in
21149 Hamburg

Objekt:	6-Zimmer-Endreihenhaus
Wohnfläche:	Ca. 95 m ²
Nutzfläche:	<ul style="list-style-type: none"> - ca. 34 m² - wohnlich ausgebauter Dachboden - ca. 47 m² - Vollkeller - ca. 70 m² - zwei Carportstellplätze - ca. 5 m² - Gartengerätehaus
Grundstück:	<p>Ca. 1.372 m² - Gesamtgrundstück (WEG geteilt)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ca. 415 m² - Sondernutzungsrecht
Baujahr:	1993
Lage:	Kinderfreundliche Wohnlage in Hamburg-Neugraben.
Infrastruktur:	<p>Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße (30 Zone). Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Bio-Laden, Lidl, Aldi) sind fußläufig erreichbar. Ein großer Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe. 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.</p>
Lieferung:	Nach Vereinbarung
Kaufpreis:	EUR 469.000,00
Kaufnebenkosten:	<p>Die Gesamtcourtage in Höhe von 5 % 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.</p>

Ausstattung:

- gefliester Eingangsbereich/Erdgeschossflur mit Garderobenplatz
- Gäste WC mit Fenster inkl. Außenrollladen
- Küche mit Einbauküche (Cerankochfeld, Geschirrspüler etc.) in L-Form, kleinem Essbereich und Außenrollladen
- großes, gefliestes Wohn-/Esszimmer (ca. 32 m²) mit Terrassen-Ausgang, Außenrollläden sowie TV- und Telefon-Anschluss
- überdachte Nord-Terrasse mit Windschutz
- ca. 415 m² großes und eingezäuntes Grundstück mit Gartengerätehaus
- geschlossene Steintreppe zum Obergeschoss
- gefliester Obergeschossflur
- großes, gefliestes Schlafzimmer (ca. 17 m²) mit neuen bodentiefen Fenstern inkl. elektrischer Außenrollläden
- Badezimmer I mit Badewanne, Dusche inkl. Duschkabine, großem Waschbecken und Fenster inkl. Außenrollladen
- gefliestes Kinderzimmer I (ca. 10 m²) mit bodentiefem Fenster inkl. Außenrollladen
- gefliestes Kinderzimmer II (ca. 11 m²) mit bodentiefem Fenster inkl. Außenrollladen
- geschlossene Steintreppe zum wohnlich ausgebauten Dachboden
- gefliester wohnlich ausgebauter Dachbodenflur
- wohnlich ausgebauter Dachboden I mit Fliesenfußboden
- Badezimmer II mit Dusche inkl. Duschkabine und Fenster
- wohnlich ausgebauter Dachboden II mit Fliesenfußboden und TV-Anschluss
- Kunststofffenster
- Gasbrennwertheizung mit Warmwasseraufbereitung
- zwei Carportstellplätze

Vollkeller:

- geschlossene und geflieste Treppe zum Kellergeschoss
- gefliester Kellergeschossflur
- gefliester Saunakeller
- gefliester Waschkeller mit Dusche inkl. Duschkabine
- gefliester Werkkeller mit Außenzugang
- Heizungskeller

Modernisierungen:

- neue Haustür - 2025 -
- neue Fenster inkl. Rollläden im Schlafzimmer - 2025 -
- neues Badezimmer I - 2024 -
- neue Bosch-Gasbrennwertheizung - 2023 -
- neues Gäste-WC - 2015 -

Anmerkungen:

- das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand
- Außenrollläden im kompletten Erd- und Obergeschoss
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 67,2 kWh/(m²*a), Gas, Gebäudebaujahr 1993, Energieeffizienzklasse B



Reihenhauszeile



Ansicht



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Gäste WC



Küche



Küche



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Garten



Garten



Terrasse



überdachte Terrasse



Terrasse



Gartengerätehaus



Garten



Treppe zum
Obergeschoss



Obergeschoßflur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer I



Badezimmer I



Kinderzimmer I



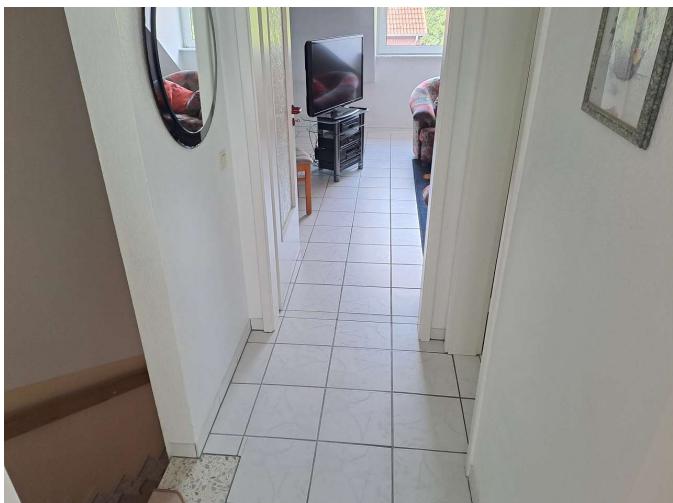
Kinderzimmer I



Kinderzimmer II



Treppe zum Dachboden



Dachbodenflur



wohnlich ausgebauter
Dachboden I



wohnlich ausgebauter
Dachboden I



Badezimmer II



wohnlich ausgebauter
Dachboden II



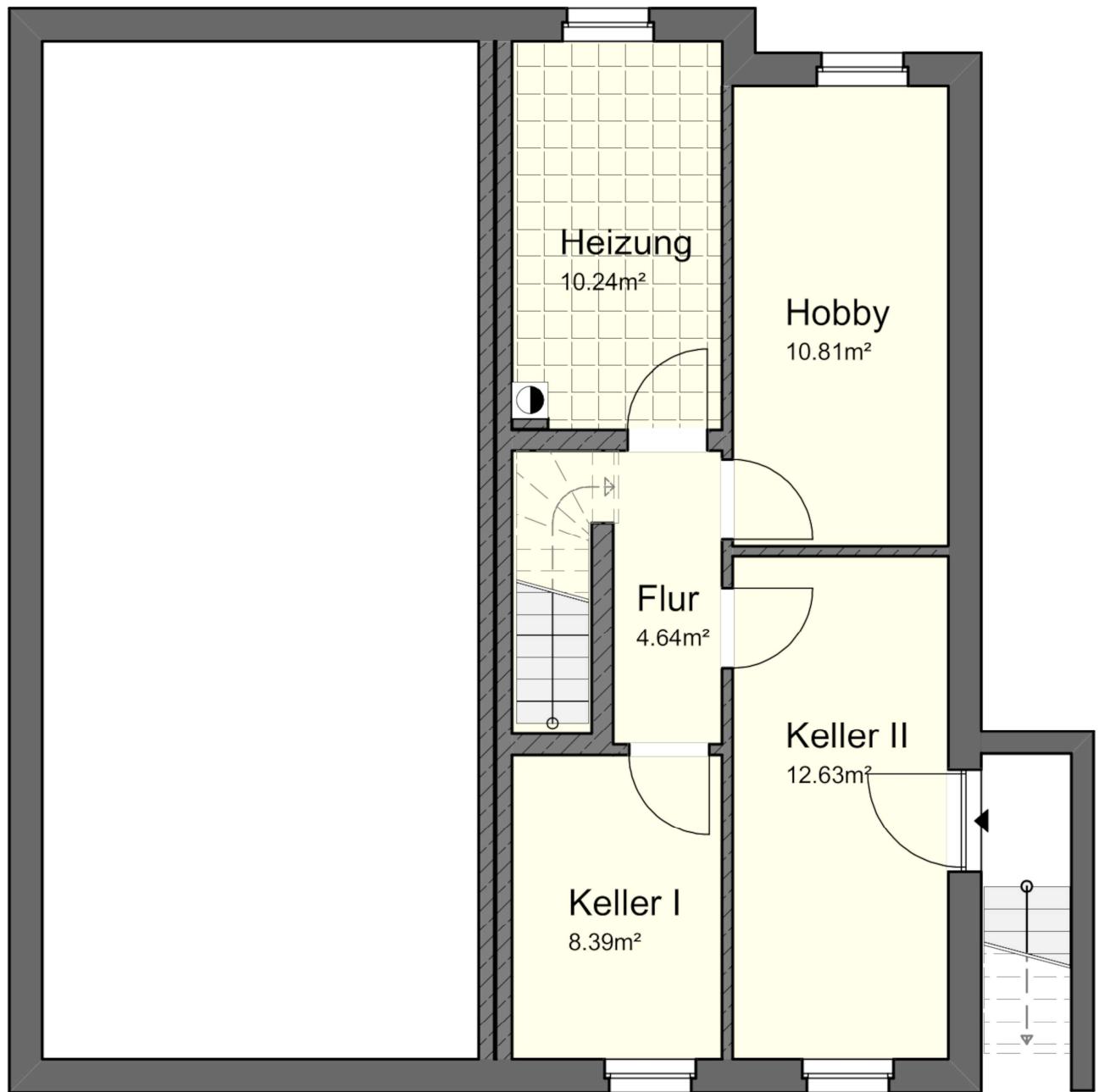
wohnlich ausgebauter
Dachboden II



wohnlich ausgebauter
Dachboden II

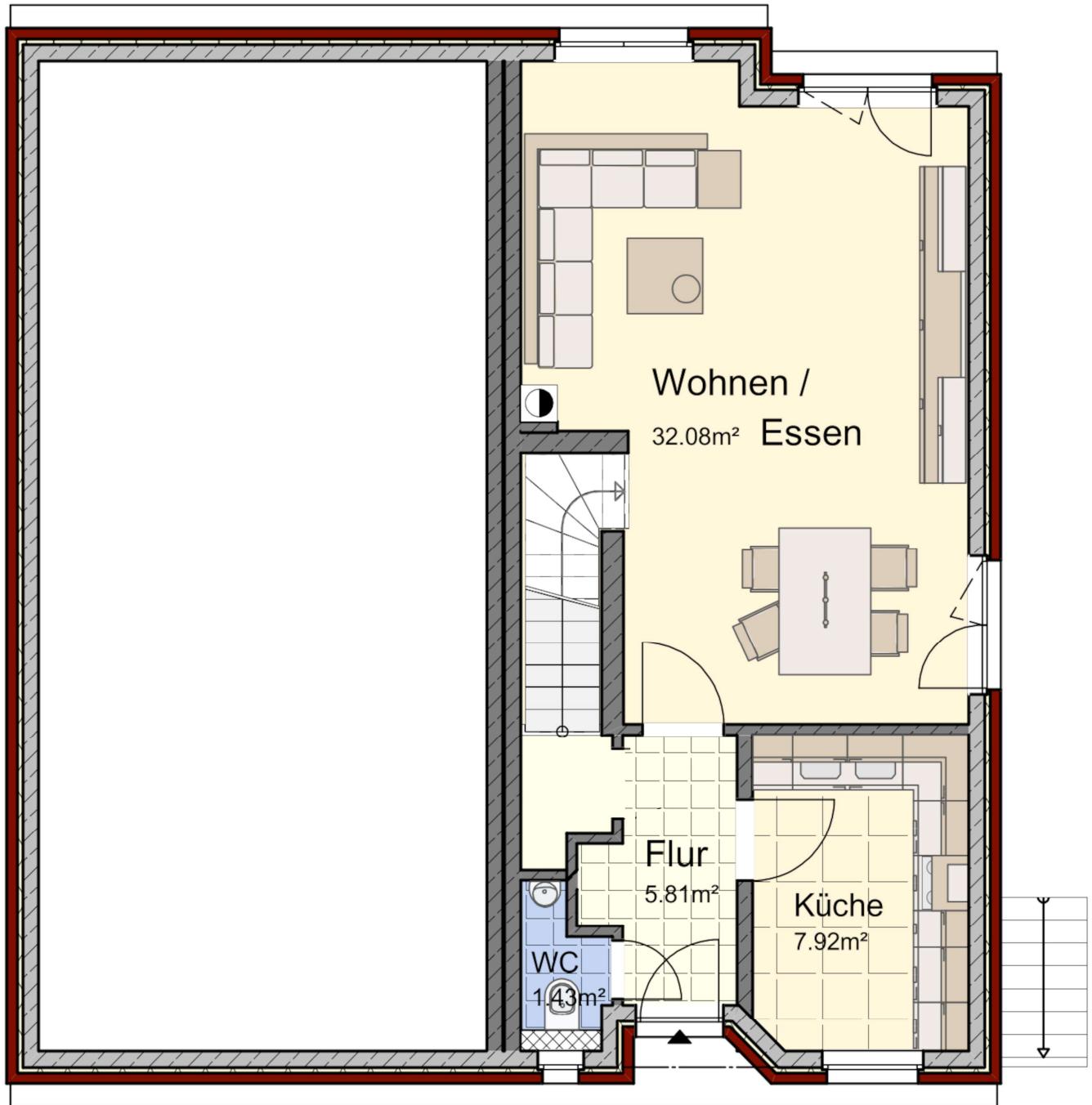


Sauna



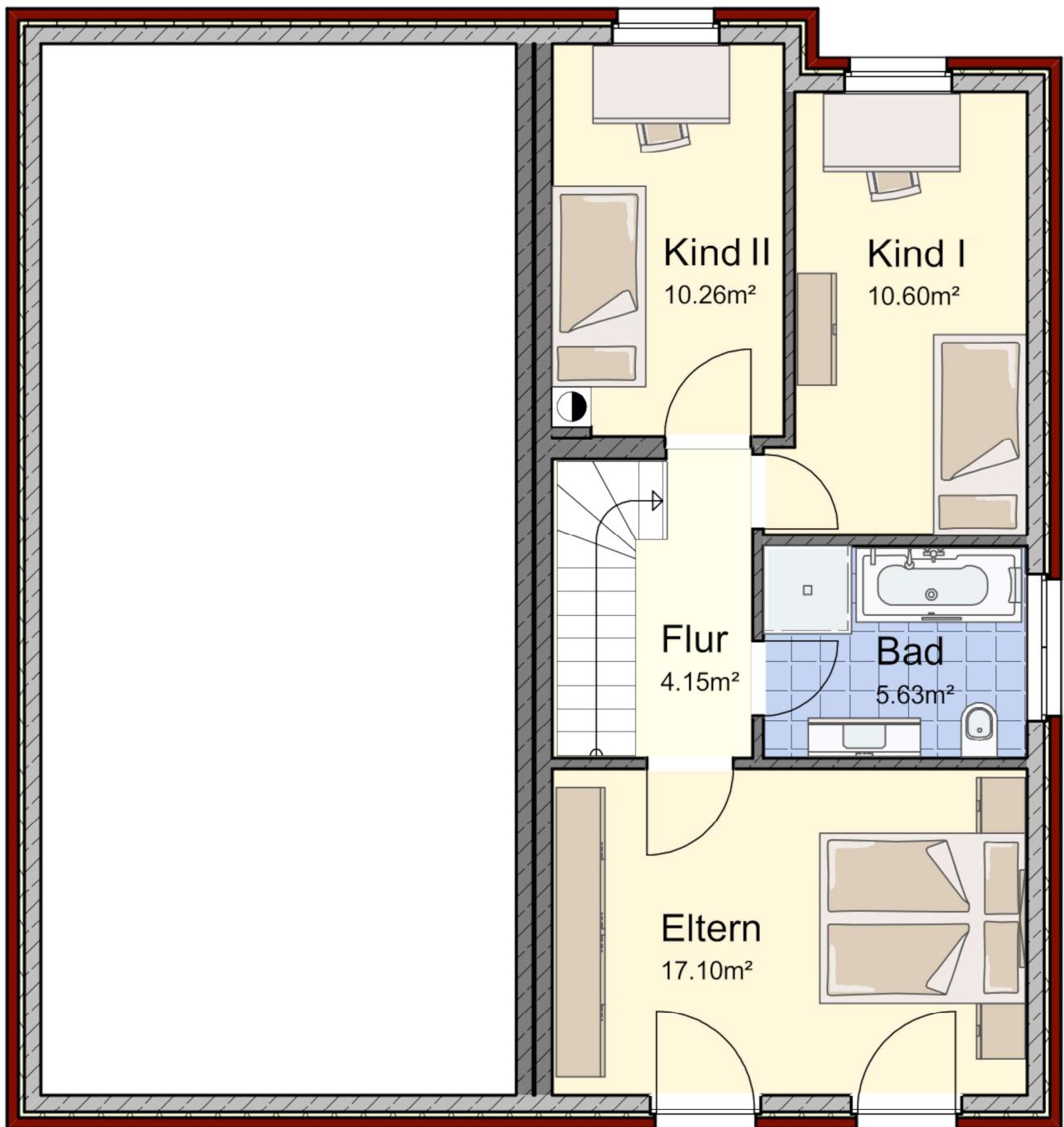
Kellergeschoß-Grundriss

- kein Original-Grundriss



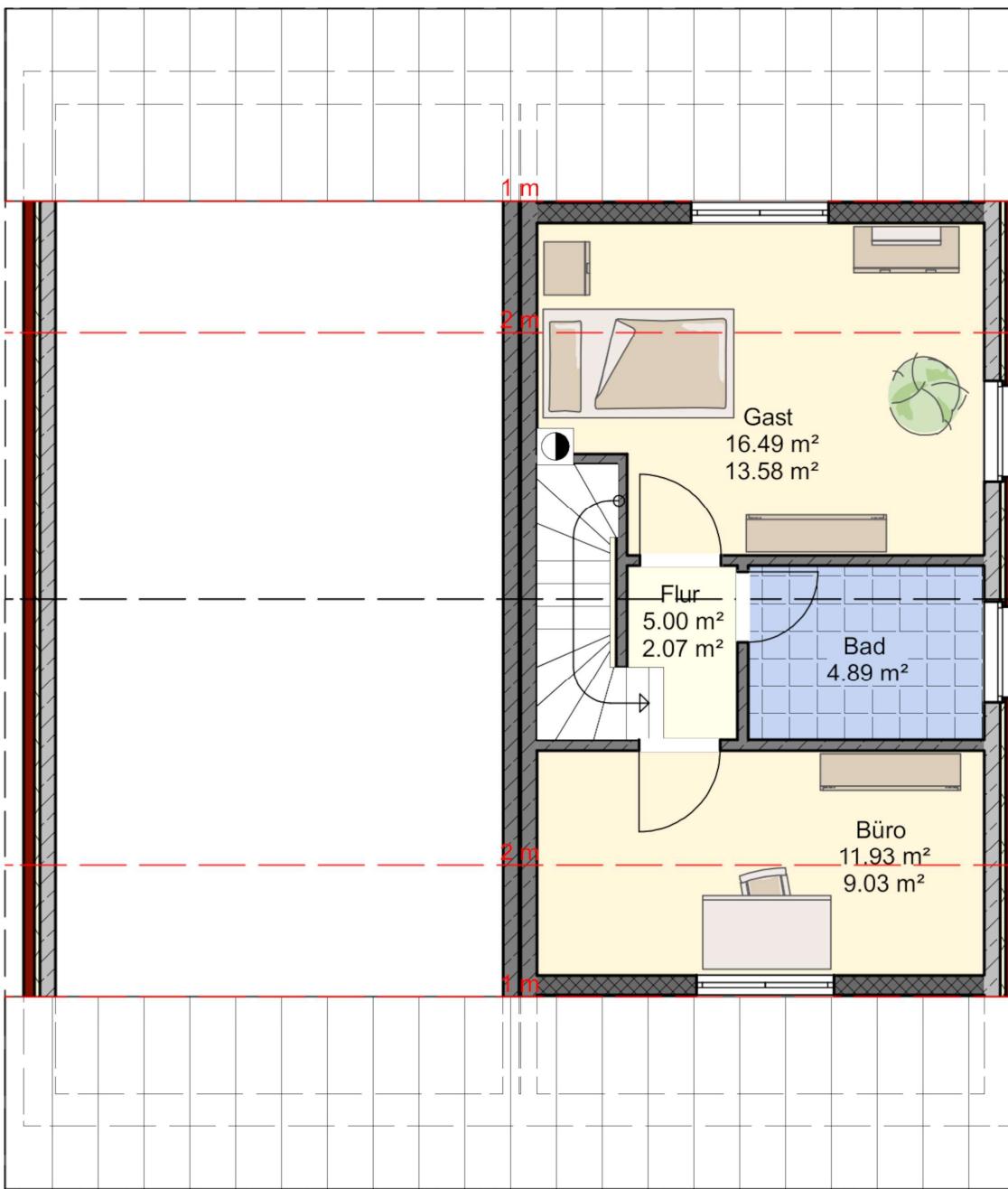
Erdgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



Obergeschoß-Grundriss

- kein Original-Grundriss



Dachboden-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.