



Einfamilienjuwel mit schönem Grundstück in Hamburg-Lurup!



## Eckdaten & Preise

Adresse:	Ackerstieg 9b, 22547 Hamburg
Objektart:	freistehendes Einfamilienhaus
Verfügbarkeit:	nach Vereinbarung
Baujahr:	2006
Wohnfläche:	ca. 117,89 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 404,00 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	4 Zimmer
PKW-Stellplatz:	1 PKW Freiplatz
Zustand:	gepflegt / modernisierungsbedürftig
Heizungsart:	Zentralheizung
Energieträger:	Erdgas
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Energiebedarf:	124,21 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieklasse:	D
Ausstelldatum:	07.10.2024
Energieausweis gültig bis:	06.10.2034

---

Kaufpreis: 669.000 EUR

Courtage für den Käufer: 3,57 % inkl. ges. MwSt.



## Ausstattung

- ✓ Baujahr 2006
- ✓ Massivbauweise
- ✓ WDVS Fassade
- ✓ ca. 404,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ✓ ca. 117,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ✓ 4 Zimmer
- ✓ Ausreichend Bodentiefe Fensterelemente
- ✓ Grundstück einzäunt
- ✓ Schornstein für Kaminvorbereitung
- ✓ große Diele
- ✓ großer Wohn- und Essbereich
- ✓ Einbauküche
- ✓ Gäste-WC
- ✓ großes Vollbad mit Eckbadewanne und Dusche
- ✓ Gaszentralheizung
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Terrasse
- ✓ PKW-Stellplatz
- ✓ Geräteschuppen



## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2006 liegt auf einem sonnigen Grundstück, das viel Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet, ohne zu viel Pflegeaufwand zu erfordern. Das Grundstück ist vollständig eingezäunt und bietet Privatsphäre und Sicherheit – ideal für Familien mit Kindern oder Haustieren. Ein PKW-Stellplatz sowie ein praktischer Geräteschuppen für Gartenutensilien sind ebenfalls vorhanden.

Das Haus wurde in solider, konventioneller Massivbauweise errichtet und überzeugt durch seine langlebige Bauqualität und guter Dämmung. Im lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich sorgen bodentiefe Fenster für eine helle und freundliche Atmosphäre. Ein zusätzliches Gäste-WC und eine großzügige Diele bieten weiteren Platz für Stauraum oder eine kleine Lese- oder Arbeitsecke. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein offenes und einladendes Wohngefühl. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Erdgeschoss. Der Schornstein im Wohnbereich bietet die Möglichkeit, einen Kamin zu installieren und so eine gemütliche Atmosphäre zu schaffen.

Im Dachgeschoss erwarten Sie großzügig geschnittene Zimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die hellen Räume laden zum Wohlfühlen ein. Das Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Das Haus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend, die viel Erholung und Entspannung bietet. Gleichzeitig sind wichtige Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar.

Dieses Einfamilienhaus vereint solide Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige Lage. Eine einfache optische Aufwertung könnte das Potenzial des Hauses weiter entfalten. Mit seinem sonnigen, pflegeleichten Grundstück ist es das ideale Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Ruhe legen.

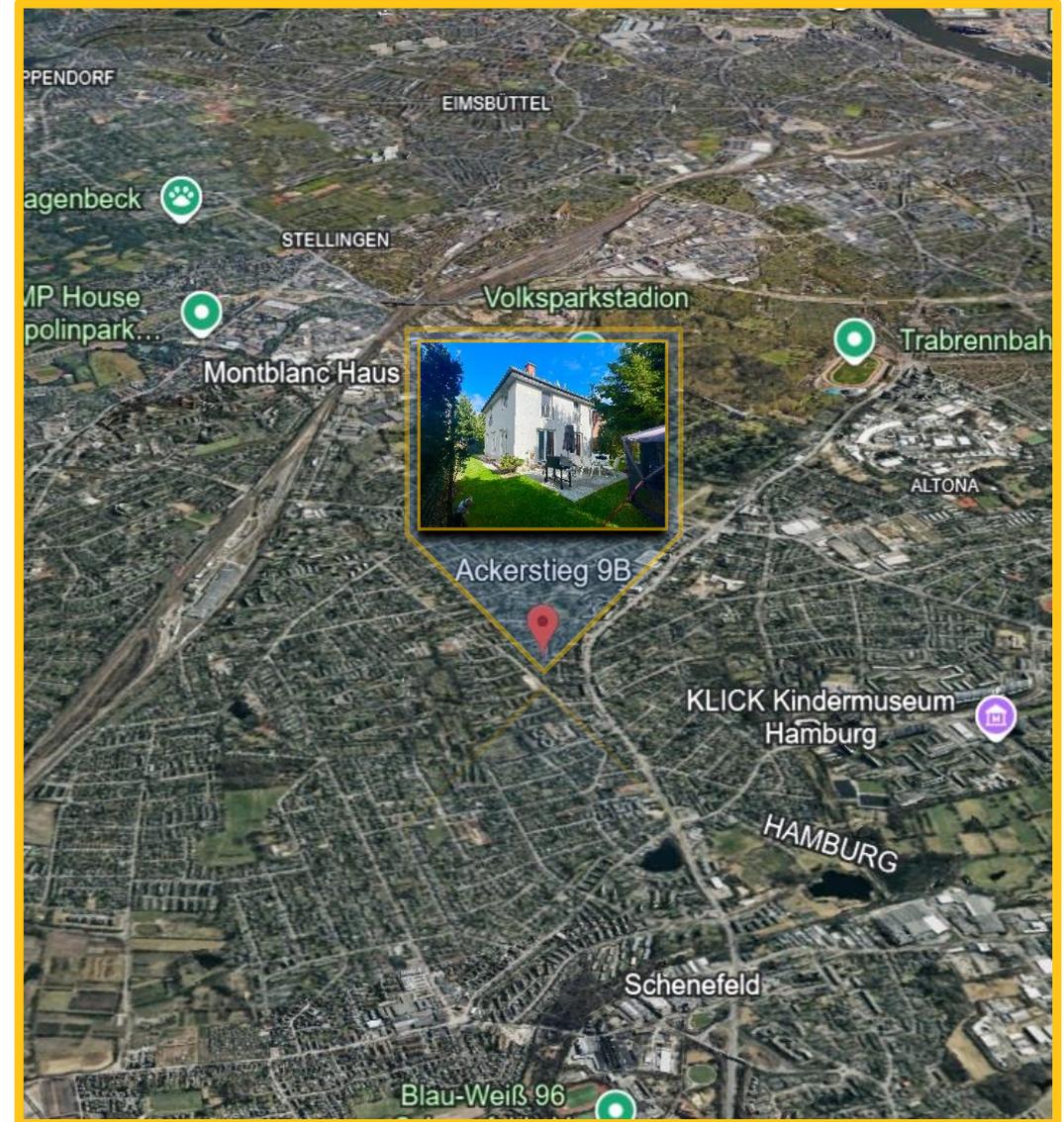




## Liegenschaftskataster



## Lage (Quelle: Google Earth)



## Lagebeschreibung

Das hier angebotene Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend in Hamburg-Lurup. Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: eine entspannte Atmosphäre mit viel Grün, während gleichzeitig alle wichtigen Annehmlichkeiten in direkter Nähe vorhanden sind.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt das Einkaufszentrum Eckhoffplatz mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs, ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindet sich das Elbe Einkaufszentrum das mit einer breiten Auswahl an Geschäften, Supermärkten und Restaurants punktet. Ob für den Wocheneinkauf, einen kleinen Shopping-Ausflug oder einen schnellen Café-Besuch – hier finden Sie alles, was Sie brauchen. Zusätzlich gibt es in der Nachbarschaft kleinere Läden, Bäckereien und Drogerien, die bequem fußläufig erreichbar sind.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Verschiedene Buslinien bringen Sie schnell und unkompliziert in die Hamburger Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen. Besonders vorteilhaft ist die Anbindung an den S-Bahnhof Elbgaustraße, die Ihnen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum bietet. Für Autofahrer sind die Autobahnen A7 und A23 in wenigen Minuten erreichbar, sodass auch Fahrten ins Umland oder zu anderen Stadtteilen problemlos möglich sind.

In der Umgebung gibt es mehrere Schulen und Kindergärten, die den Alltag für Familien besonders komfortabel machen. Die Grundschule Goosacker und die Stadtteilschule Blankenese liegen in der Nähe, ebenso wie das Marion-Dönhoff-Gymnasium für weiterführende Bildung. Auch mehrere Kitas und Spielplätze sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was die Gegend ideal für Kinder macht.

Für Freizeit und Erholung ist ebenfalls bestens gesorgt. Zahlreiche Grünflächen und Parks in der Umgebung laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Der Botanische Garten und die Elbe sind ebenfalls schnell erreichbar und bieten viele Möglichkeiten zur Erholung in der Natur. Die Lage bietet somit einen idealen Rückzugsort für Naturliebhaber, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.



## Fotoserie

















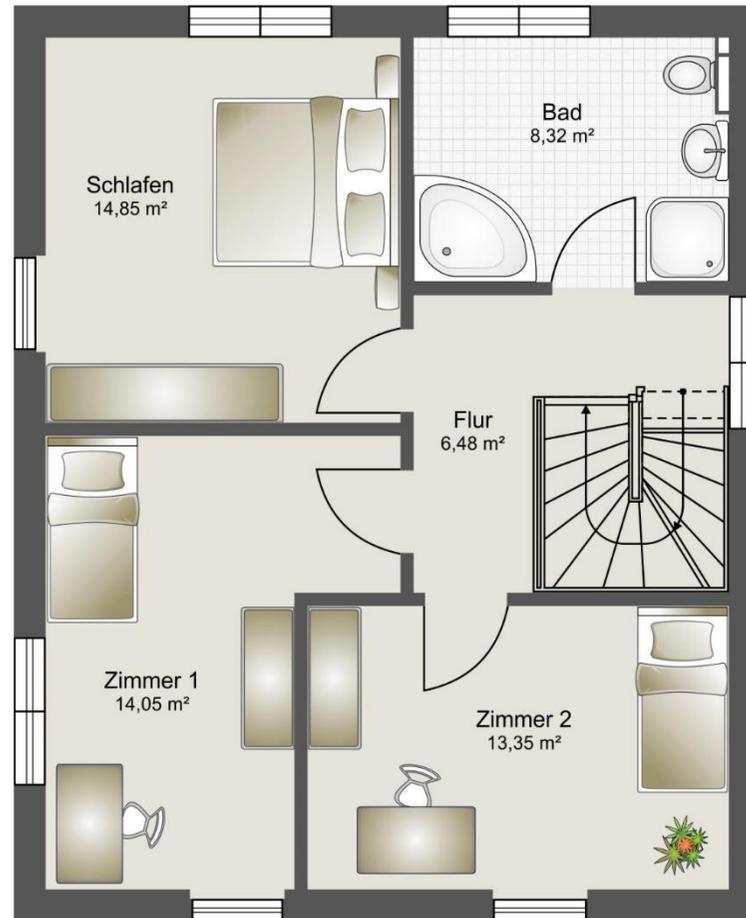
## Grundriss Erdgeschoss



Erdgeschoss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.  
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.  
Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

## Grundriss Dachgeschoss



Dachgeschoss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.  
Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.  
Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Gewähr übernehmen.

## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns *ROKE Immobilien & Finanzdienstleistungen, Meßtorffstraße 21, 25436 Uetersen* mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür die beigefügte Widerrufsformular Vorlage verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

## Vorlage Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

An ROKE Immobilien & Finanzdienstleistungen, Meßtorffstraße 21, 25436 Uetersen  
([info@roke-immobilien.de](mailto:info@roke-immobilien.de))

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

- Bestellt am (\*)/ erhalten am (\*)
- Name des/der Verbraucher(s)
- Anschrift des/der Verbraucher(s)
- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)
- Datum

(\*) Unzutreffendes streichen.

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. 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 ist nicht ausgeschlossen.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

### 1. Zustandekommen des Maklervertrags

Unsere Dienstleistungen für die in den Maklerexposés angebotenen Miet- und Kaufobjekte basieren auf diesen allgemeinen Geschäftsbedingungen. Ein Maklervertrag kommt zwischen uns und dem Interessenten durch einen schriftlichen Vertrag, eine Maklerklausel im Hauptvertrag oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklerdienste aufgrund eines Exposés zustande, sofern keine anderen formalen Anforderungen bestehen.

### 2. Haftungsausschluss

Alle objektbezogenen Informationen stammen von Dritten. Wir übernehmen keine Garantie oder Gewährleistung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit.

### 3. Unverbindlichkeit der Angebote

Alle unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Zwischenverkäufe und Zwischenvermietungen bleiben vorbehalten.

### 4. Vertraulichkeit und Weitergabe von Informationen

Die Inhalte unserer Maklerexposés sowie alle Mitteilungen und Unterlagen sind vertraulich und ausschließlich für den Empfänger bestimmt. Der Empfänger verpflichtet sich, diese Informationen vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne unsere Zustimmung nicht erlaubt. Sollte der Empfänger die Informationen dennoch an Dritte weitergeben und der Dritte daraufhin das Geschäft abschließen, ist der Empfänger verpflichtet, die volle Provision gemäß unserem Angebot zu zahlen.

### 5. Fälligkeit der Provision

Die vereinbarte Provision wird mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages fällig und ist zahlbar. Die Provision ist auch dann zu zahlen, wenn der durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit zustande gekommene Kauf- oder Mietvertrag nicht identisch, aber wirtschaftlich vergleichbar mit dem Angebot ist.

### 6. Courtageanspruch bei Kaufverträgen

Mit Abschluss eines Kaufvertrages entsteht, vorbehaltlich anderer Vereinbarungen, ein Courtageanspruch zu unseren Gunsten gegenüber dem Käufer. Die Höhe der Courtage ist im Maklerexposé, im individuellen Suchauftrag oder im separaten Maklervertrag festgelegt. Sofern keine anderen vertraglichen Vereinbarungen getroffen wurden, beträgt die Mindestcourtage beim Erwerb eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung 3,57 % des beurkundeten Kaufpreises inklusive der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Soweit der Interessent Verbraucher ist, gelten die Regelungen der §§ 656a-d BGB für den jeweiligen Maklervertrag.

### 7. Doppeltätigkeit

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden, sofern keine Interessenkollision besteht oder beide Parteien über die Doppeltätigkeit informiert wurden.

### 8. Bekanntheit des Objekts

Ist dem Empfänger ein von uns nachgewiesenes Objekt bereits bekannt, hat er uns dies unverzüglich mit geeigneten Nachweisen mitzuteilen.

### 9. Gerichtsstand und anwendbares Recht

Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, Pinneberg. Auf das Vertragsverhältnis findet deutsches Recht Anwendung.

Ihr Ansprechpartner



 Kevin Duran  
Inhaber

 Meßtorffstraße 21  
D-25436 Uetersen

 + 49 4122 – 84 36 935

 + 49 157 – 501 806 90

 k.duran@roke-immobilien.de

 [www.roke-immobilien.de](http://www.roke-immobilien.de)

 [info@roke-immobilien.de](mailto:info@roke-immobilien.de)

 @rokeimmobilien

 rokeimmobilien

## WERTERMITTLUNG IHRER IMMOBILIE

In wenigen Schritten erfahren Sie, was Ihre  
Immobilie wert ist!

