

Verkaufsexposé über eine Eigentumswohnung



**Fritz-Döhling-Weg 3 a
21149 Hamburg**

Objekt:	2,5-Zimmer-Eigentumswohnung
Wohnfläche:	Ca. 69 m ²
Nutzfläche:	Ca. 25 m ² - Kellerraum
Baujahr:	1972
Grundstück:	Erbbaurechtsgrundstück → Der jährliche Erbbauzins beträgt zurzeit ca. € 500,00 → Restlaufzeit 40 Jahre
Lage/Infrastruktur:	Das Objekt befindet sich in besonders schöner Lage in HH-Neugraben auf der Südseite (Waldseite), in der Nähe des Naturschutzgebietes (wunderschöne Neugrabener/Fischbeker Heide). 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.
Lieferung:	Nach Vereinbarung
Wohngeld:	Ca. EUR 283/mtl. - laut Wirtschaftsplan 2026 (davon sind ca. € 178/mtl. umlagefähig auf einen möglichen Mieter)
Instandhaltungsrücklage:	Ca. EUR 409.000,00 per 31.12.2024
Kaufpreis:	EUR 189.000,00
Kaufnebenkosten:	Die Gesamtcourtage in Höhe von 6,0 % 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 (3 %) 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
- Eingangsbereich/Wohnungsflur mit Laminatfußboden, Telefon-Anschluss und Garderobenplatz
- ein Abstellraum in der Wohnung
- Küche in L-Form mit Einbauküche (Ceranfeld, Geschirrspüler)
- großes Wohn-/Esszimmer (ca. 21 m²) mit Teppichfußboden, Balkonausgang, elektrischen Außenrollläden und TV-Anschluss
- großer, überdachter Süd-/West-Balkon mit Sichtschutz
- Schlafzimmer (ca. 14 m²) mit Teppichfußboden, elektrischen Außenrollläden und TV-Anschluss
- hell gefliestes Badezimmer mit Badewanne
- Kinder-/Arbeitszimmer (1/2 Zimmer) mit Laminatfußboden und elektrischen Außenrollläden
- weiße Innentüren (teilweise mit Glasausschnitt)
- Fernwärmeheizung inkl. Warmwasseraufbereitung
- ein großer Kellerraum (ca. 25 m²)
- Wasch-/Trocken und Fahrradekeller (Gemeinschaftsräume)
- eine Einzelgarage
- Kabelfernsehen

Modernisierungen:

- neue Laminatfußböden (Flur und Kinder-/Arbeitszimmer) - 2023 -
- Treppenhaus und Dacherneuerung - 2018 – 2020 -
- neues Kunststofffenster im Schlafzimmer - 2013 -
- neue Einbauküche - 2005 -

Anmerkungen:

- die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand
- Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 142 kWh/(m²*a), Fernwärme, Gebäudebaujahr 1972, Energieeffizienzklasse E



Eingangsbereich



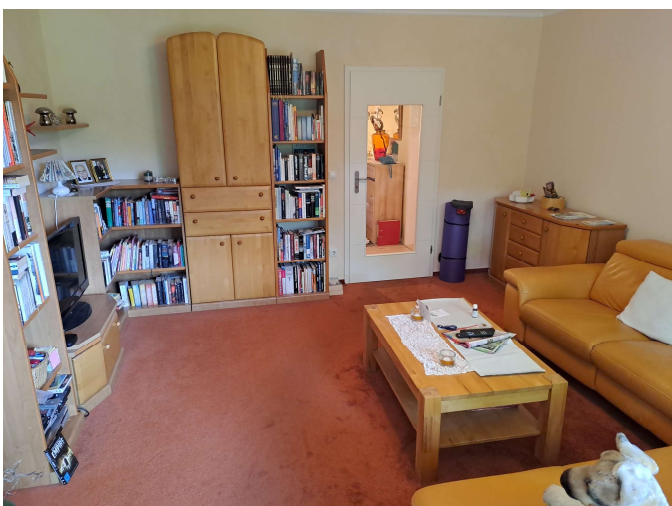
Eingangsbereich



Küche



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Balkon



Wohnungsflur



Schlafzimmer



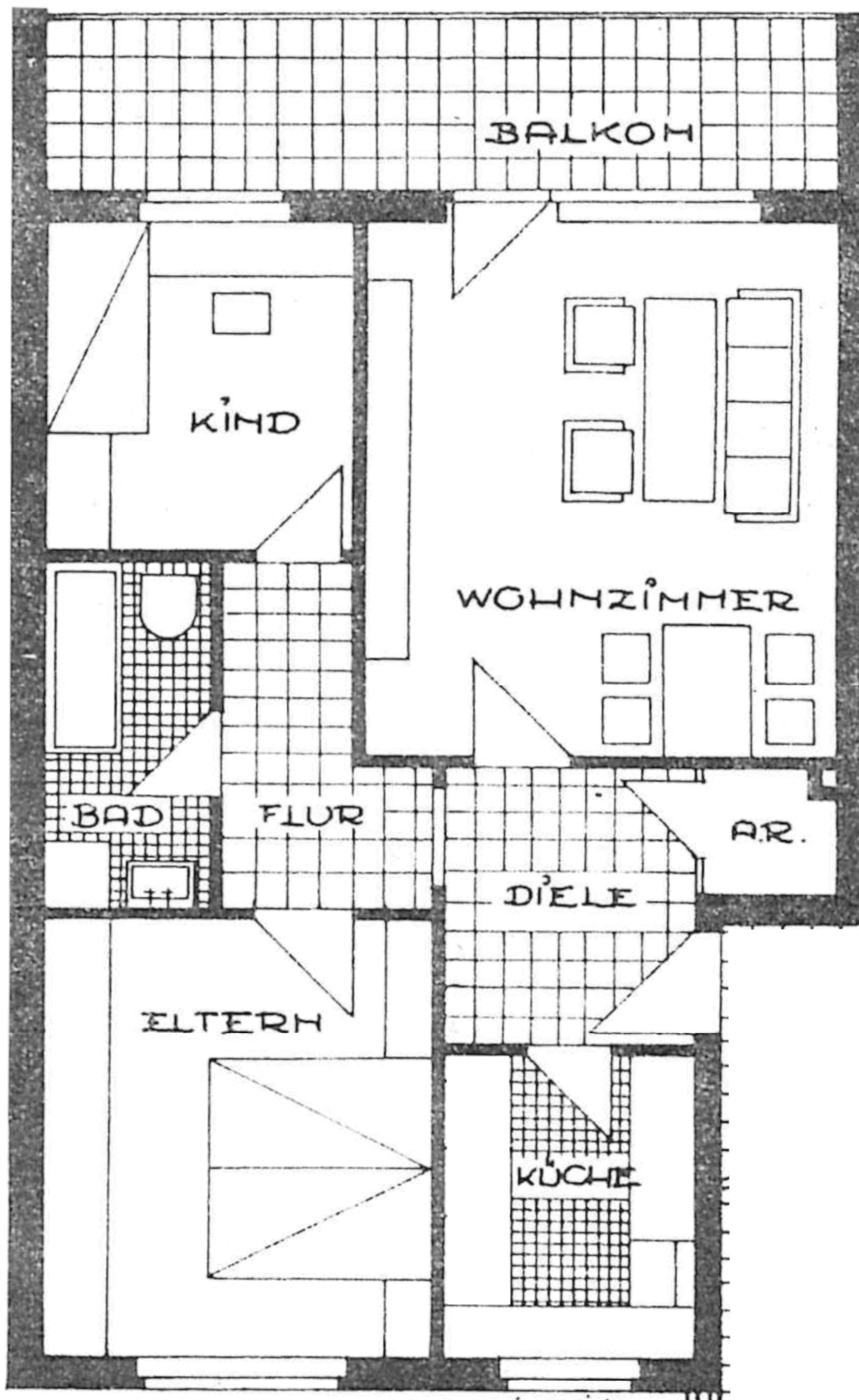
Schlafzimmer



Balkon



Kinder-/Arbeitszimmer



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.