

# Exposé

Objekt - Nr.: 2024\_777



**Einfamilienhaus auf großem Grundstück**  
Wohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup> (Wohnhaus ca. 80m<sup>2</sup> u. Anbau ca. 50 m<sup>2</sup>)  
Großes Grundstück mit ca. 1010 m<sup>2</sup>.  
Sehr schöne und ruhige Wohnsiedlung.  
Preis 499.000,- €

**Das Objekt:**

Einfamilienhaus auf großem Grundstück in Hamburg Jenfeld. Sehr schöne und besonders ruhige Wohnsiedlung. Die Sackgasse, in der das Objekt liegt, wird nur von den Anwohnern genutzt. Es gibt also nur sehr wenig Straßenverkehr.

Das Häuschen ist ganz schön in die Jahre gekommen. Eine Sanierung ist erforderlich. Wer selber Hand anlegen kann ist im Vorteil. Das Haupthaus im vorderen Bereich stammt aus den 30er Jahren. Es wurde durch einen Anbau erweitert und somit eine zweite Wohneinheit geschaffen. Es kann also als Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus genutzt werden.

In dieser Siedlung sind – oder waren alle Grundstücke und Häuser etwa gleich groß. Dieses ist wohl das letzte, welches jetzt auf einen neuen Besitzer wartet und der es zu neuem Glanz verhilft. Eine gute Investition. Sanierte Objekte in dieser Gegend sind alles andere als günstig.

Ein absolutes Highlight ist die Grundstücksgröße von über 1.000 m<sup>2</sup>. Mit einer Länge von über 80 m (!) bietet es viel Raum um sich einen Traumgarten anzulegen. Egal ob Spielplatz, Swimmingpool, Obst- und Gemüsegarten oder als Auslauf für die Haustiere, hier ist wirklich viel Platz. Sie möchten gerne Ruhe haben, in der Stadt wohnen und trotzdem ein Saunahaus mit eigenem Schwimmteich eine XXL Sitzlounge und einen großzügigen Grillplatz haben? Hier geht es.

Der Preis liegt unter dem Bodenrichtwert. Natürlich rechnen wir damit, dass der neue Besitzer ein neues Gebäude erstellt. Aus diesem Grund warten wir mit dem Energieausweis. Der Energieausweis wird als Ergebnis ein „G“ oder „H“ ausweisen. Dieser wird Ihnen vor Kauf ausgehändigt.

Wenn Sie das Objekt besichtigen möchten, nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf. Sie können sich das Exposé hier herunterladen. Diesem sind Bilder, Grundrisse, 3-D Entwürfe, Flächenberechnung sowie eine Flurkarte beigelegt.

Gerne vereinbaren wir individuelle Besichtigungstermine, natürlich auch zum Feierabend oder am Wochenende.

**Lage:**

Das Grundstück liegt in einer Anwohner-Straße, an deren Ende sich ein Wendehammer befindet. Somit gibt es kein Durchgangsverkehr und dieses sorgt für die angenehme Ruhe. Der Jenfelder Moorpark mit zwei großen Seen liegt nur wenige Minuten entfernt.

In wenigen Minuten gelangt man zu den Hauptstraßen in die Hamburger Innenstadt oder auf die Autobahn. Auch öffentlichen Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe erreichbar. Schulen, Kindergärten, Lebensmittelgeschäfte, Ärzte und alle weiteren Dinge des täglichen Lebens sind vor Ort vorhanden.

**Energieausweis:**

Ein Energieausweis wird angefertigt und nachgereicht.

## Besichtigung

Wenn Sie eine Besichtigung vornehmen möchten, müssen Sie auf den vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Widerruf verzichten. Der Widerruf und die Widerrufserklärung bekommen Sie automatisch mit der Zusendung / Antwort auf Ihre Anfrage. Bitte nehmen Sie diesen zur Kenntnis und lesen Sie sich alles aufmerksam durch.

Besichtigungen sind unverbindlich und es werden Ihnen keine Kosten oder vertraglichen Bindungen entstehen. Erst wenn Sie das Objekt kaufen, entstehen Ihnen Kosten für den Makler, den Notar, das Amtsgericht und für Eintragungen.

## Eckdaten

<b>Einfamilienhaus:</b>	Ohne Einschränkung	Weitere Zimmer möglich?	Ja, große Räume teilbar.
<b>Zweifamilienhaus:</b>	Ohne Einschränkung	Grundstück:	Ca. 1010 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	Ca. 1935	Heizung:	Ofenheizung
<b>Wohnfläche gesamt:</b>	Ca.129 m <sup>2</sup>	Zustand:	Sanierung erforderlich
<b>Nutzfläche:</b>	Ca.30 m <sup>2</sup>	Übergabe:	Nach Vereinbarung, sofort
<b>Zimmer im EG:</b>	2 + Küche und Bad	Preis:	499.000,- €
<b>Zimmer im DG:</b>	1 + WC	Courtage für Käufer:	3,25 % incl. MwSt.
<b>Zimmer Anbau:</b>	1,5 + Küche und Bad	Weitere Kosten:	Ja, Notar, Grunderwerbsteuern, Amtsgericht etc.

(2) Aktuelle Version v. 23.08.2024. Alle vorangegangenen Exposé und Preisangaben verlieren ihre Gültigkeit. © Faber Immobilien.













