



# Verkaufsexposé über ein Einfamilienhaus



in  
**21129 Hamburg**

<b>Objekt:</b>	5-Zimmer-Einfamilienhaus
<b>Wohnfläche:</b>	- Ca. 119 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	- zwei Garagen
<b>Grundstück:</b>	Ca. 507 m <sup>2</sup> - Grundstück (real geteilt)
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Lage:</b>	Kinderfreundliche Wohnlage in Hamburg-Finkenwerder.
<b>Infrastruktur:</b>	Finkenwerder ist eine ehemalige Elbinsel und gehört zum Bezirk Hamburg-Mitte. Es liegt am Südufer der Unterelbe, umgeben vom Alten Land mit zahlreichen Obstplantagen. Die Stadtteile Altenwerder, Francop und Neuenfelde umranden Finkenwerder. Arbeitgeber gibt es in der Region reichlich, von Airbus bis zur Behrenswerft sowie die Fischerei ist alles vertreten. Es liegt verkehrsgünstig direkt an der Elbe (Fähre 62) und ist eine ruhige und dennoch zentrale Wohngegend mit ca. 12 500 Einwohnern. Die Hamburger Innenstadt ist in ca. 25 Autominuten erreichbar. Die Buslinien der HHA (150 durch den neuen Elbtunnel zum Bahnhof Altona und nach Cranz, 251 nach Neugraben) und KVG (146 zum Bahnhof Harburg und nach Sinstorf) in das Netz des Hamburger Verkehrsbundes eingebunden. Vor Ort befinden sich u.a. Schulen und Kindergärten, Ärzte sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten. Auch an Kultur und Sehenswürdigkeiten mangelt es in Finkenwerder nicht. Das Finkenwerder Trachten- und Heimatmuseum liegt am Brack 30 und das Geburtshaus von Johan Wilhelm (Gorch-Fock), Jakob und Rudolf Kinau wird von der Heimatvereinigung Finkenwerder der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Abgerundet wird der Gesamteindruck durch den Gorch-Fock-Park auf der Landzunge zwischen Steendiekanal und Köhlfleet.
<b>Lieferung:</b>	Nach Vereinbarung (wird frei übergeben)
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 475.000,00
<b>Kaufnebenkosten:</b>	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). Die Grunderwerbsteuer, Notar-, Gerichts- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

## **Ausstattung:**

- überdachter Eingang
- gefliester Eingangsbereich/Erdgeschossflur mit Garderobenplatz und Telefon-Anschluss
- Abstellraum unter der Treppe
- Küche mit Essbereich, alter Einbauküche, angrenzender Speisekammer und elektrischem Außenrollladen
- Wohn-/Esszimmer mit Teppichfußboden, Wintergartenzugang, elektrischen Außenrollläden und TV-Anschluss
- beheizbarer und gefliester Wintergarten mit elektrischer Markise
- komplett eingezäuntes Grundstück mit Rasenfläche
- Schlafzimmer mit Teppichfußboden und elektrischem Außenrollladen
- Badezimmer I mit Badewanne und Fenster
- Kinderzimmer I mit Teppichfußboden, elektrischem Außenrollladen und TV-Anschluss
- geschlossene Treppe zum Dachgeschoss
- Dachgeschossflur mit Teppichfußboden
- Kinderzimmer II (ca. 15 m<sup>2</sup>) mit Teppichfußboden und Abseiten
- Badezimmer II mit Dusche inkl. Duschkabine und Fenster
- Kinderzimmer III (ca. 16 m<sup>2</sup>) mit Teppichfußboden und Abseiten
- Mahagoni Innentüren
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung - 2004 -
- zwei Garagen vorhanden
- Sat-Anlage

## **Anmerkungen:**

- Nordmark-Fertighaus
- Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 187 kWh/ (m<sup>2</sup>\*a), Gas, Gebäudebaujahr 1984, Energieeffizienzklasse F



Ansicht



Ansicht



Eingangsbereich



Küche



Küche



Wohnzimmer



Wintergarten



Wintergarten



Garten



Garten



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



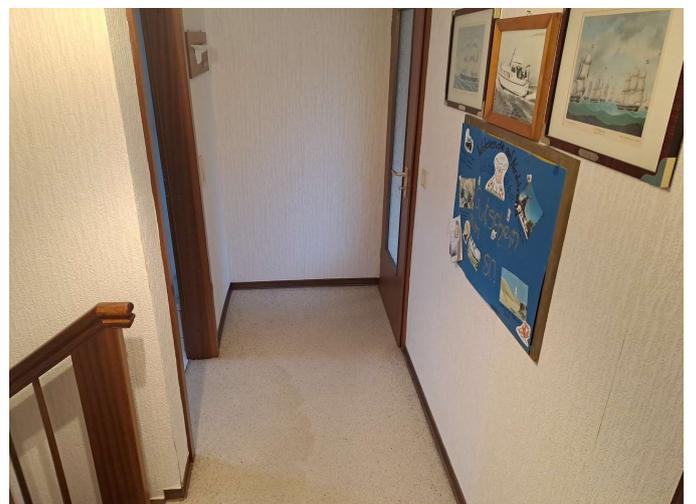
Kinderzimmer I



Kinderzimmer I



Treppe zum  
Dachgeschoss



Dachgeschossflur



Kinderzimmer II



Kinderzimmer II



Kinderzimmer III



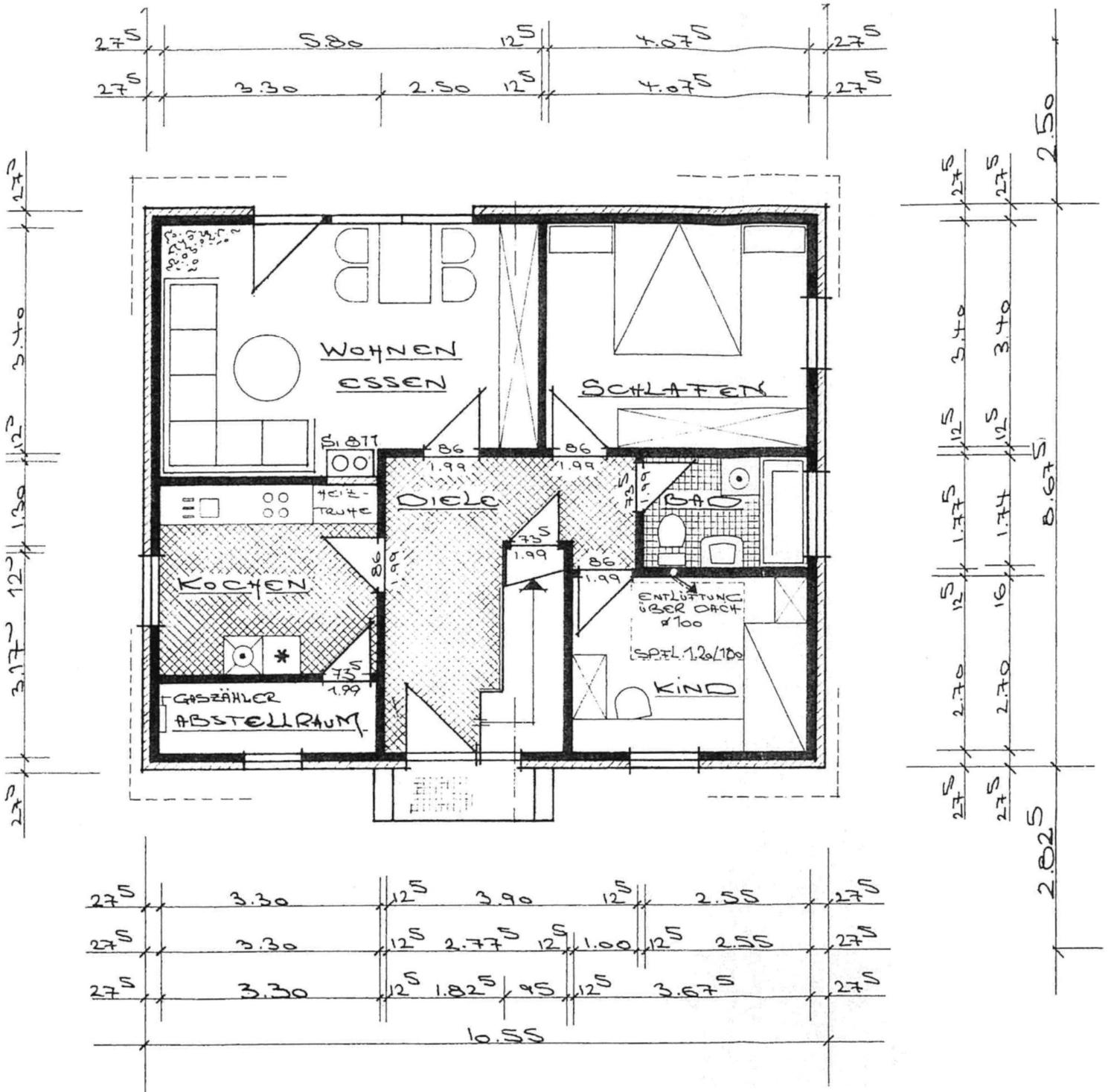
Kinderzimmer III



Kinderzimmer III

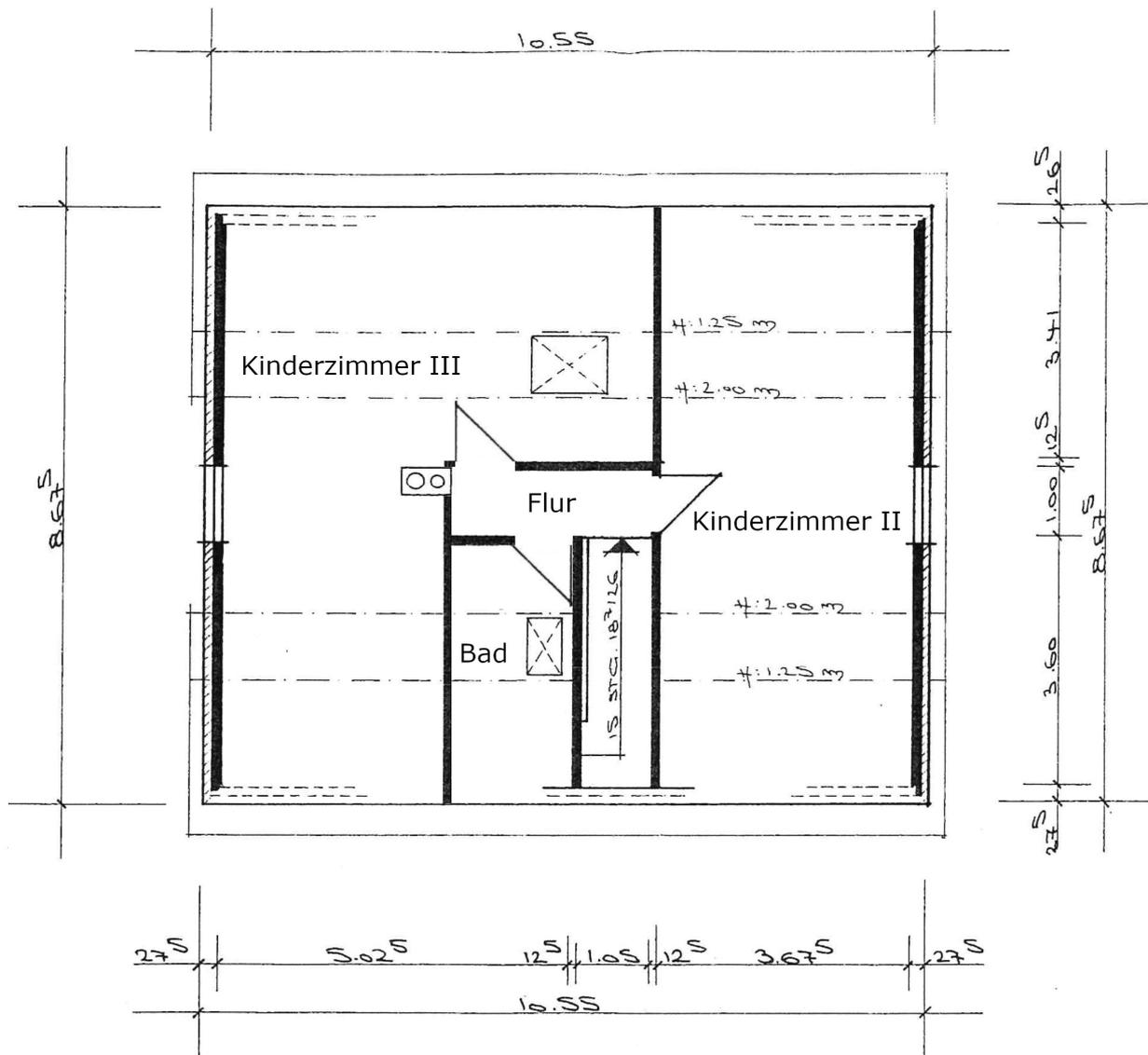


Garagen



# Erdgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



# Dachgeschoss-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.