

Zweifamilienhaus mit zusätzlichem Büro

21149 Hamburg, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 46339



Wohnfläche ca.: **240 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **1.190.000 EUR**



Zweifamilienhaus mit zusätzlichem Büro

Objekt ID	46339
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Hausbruch) 21149 Hamburg
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	240 m ²
Nutzfläche ca.	138 m ²
Grundstück ca.	2.000 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1994
Letzte Modernisierung	2012
Zustand	modernisiert
Stellplätze gesamt	4
Garagen	2 Stellplätze
Carports	4 Stellplätze
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Einbauküche, Garage, Gäste-WC, Keller
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	1.190.000 EUR



Objektbeschreibung

Willkommen im idealen Zuhause für Familien, Freiberufler und Naturliebhaber! Dieses einzigartige Zweifamilienhaus in Hamburg bietet Ihnen die perfekte Kombination aus beruflicher Flexibilität, familienfreundlichem Wohnen und direktem Zugang zur unberührten Natur.

Das im Jahr 1994 erbaute Haus auf einem großzügigen 2.000 m² großen Grundstück wurde 2016 teilweise saniert und ist ein wahres Juwel für Selbständige wie Heilpraktiker, Unternehmer oder andere Selbstständige. Es bietet auch Familien, deren Kinder auf eine der nahegelegenen Schulen gehen, ein ideales Zuhause.

Das teilweise neuwertig ausgebaute Souterrain bietet ausreichend Platz für ein großes Arbeitszimmer, oder eine Einliegerwohnung, welche Sie direkt über eine Treppe aus dem Wohnzimmer im Erdgeschoss heraus erreichen. Weitere Räumlichkeiten, die dann beruflich oder privat genutzt werden können, grenzen an das tolle Gartengeschoss an. Die Bodentiefen Türen, die als separater Zugang genutzt werden können sorgen für die nötige Helligkeit.

Das Souterrain kann durch kleinere Umbaumaßnahme komplett vom Wohnzimmer abgetrennt werden und könnte dann als Einliegerwohnung genutzt werden.

Ausstattung

Die repräsentative Erdgeschoss-Einheit beeindruckt mit klaren Linien und einer hochwertig ausgestatteten offenen Küche mit Kochinsel. Der großzügige und lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich bietet einen wunderbaren Blick auf die überdachte Terrasse und den malerischen Garten mit altem Baumbestand. Hier kann Ihre Familie wunderbare Momente im Freien genießen, während Sie sich in ruhiger Umgebung auf Ihre Arbeit konzentrieren können.

Ein ruhiges Schlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer sowie eine großzügige Ankleide befinden sich im Erdgeschoss. Das elegante Duschbad aus dem Jahr 2016 sorgt für Wohlfühlatmosphäre, während das Gäste-WC die Etage abrundet.

Im abgetrennten Obergeschoss erwartet Sie ein weiterer einladender Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia. Die Einbauküche, zwei individuelle Zimmer und ein Duschbad bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Von der gemütlichen Loggia aus genießen Sie einen herrlichen Blick über den Garten und den umliegenden Wald, was Wanderer, Fahrradfahrer und Naturliebhaber gleichermaßen anspricht.

Sonstiges

Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Energiekennwert: 114,09 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse: D
Befuerung/Energieträger: Erdgas leicht
Baujahr: 1994
Heizungsart: Gas-Heizung

Sie möchten besichtigen? Rufen Sie uns gerne an: 04171 - 88 18 65
Ihr Ansprechpartner: Stephan Schulze



Mit diesem Exposé bieten wir Ihnen unsere Maklerdienste an. Alle Angaben zum Objekt haben wir nach bestem Wissen aufgrund der uns zur Verfügung stehenden Auskünfte des Eigentümers gemacht. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Im Falle eines durch unseren Nachweis, bzw. unsere Vermittlung zustande gekommenen Vertragsabschlusses, ist der Käufer verpflichtet eine Provision in angegebener Höhe zu zahlen. Diese Provision ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig.

Die ERWERBSNEBENKOSTEN in Höhe von ca. 2 % Notar- und Gerichtskosten sowie 5 % Grunderwerbsteuer sollten bei der Finanzierung mit einkalkuliert werden.

Verbraucherinformation gemäß Fernabsatzgesetz:

Diese Informationen dienen der Erfüllung von Informationspflichten aufgrund gesetzlicher Vorschriften, wenn die Beteiligung von Schröder Immobilien, Inh. Jörg Schröder, Von-Somnitz-Ring 4a, 21423 Winsen (Luhe) ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande kommt.

Fernkommunikationsmittel und Kommunikationsmittel, die zur Anbahnung oder zum Abschluss eines Vertrages zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer, ohne gleichzeitige körperliche Anwesenheit der Vertragsparteien eingesetzt werden, können insbesondere Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien, E-Mails sowie Rundfunk, Tele- oder Mediendienste sein.

Widerrufbelehrung (Fernabsatz):

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, Email) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312 g Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

Schröder Immobilien,
Inhaber Jörg Schröder
Von-Somnitz-Ring 4a
21423 Winsen (Luhe)
Tel.: +49 (0) 4171 88 18 11
Fax: +49 (0) 4171 88 18 33
E-Mail: info@schroederimmobilien.de

Widerrufsfolgen:

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.



Ende der Widerrufsbelehrung

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	30.09.2022
Gültig bis	29.09.2032
Baujahr lt. Energieausweis	2012
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	114,09 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage in Hausbruch, mit einer Vielzahl von wichtigen Einrichtungen und Annehmlichkeiten in der Umgebung:

Waldorf-Schule: Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich eine renommierte Waldorf-Schule. Diese bietet eine alternative pädagogische Ausrichtung und ist ideal für Familien mit Kindern, die eine ganzheitliche Bildung suchen.

Naturschutzgebiet: Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Naturschutzgebiet. Hier können Sie die Schönheit der unberührten Natur genießen und Spaziergänge, Wanderungen oder Fahrradtouren unternehmen. Perfekt für Naturliebhaber und Aktivitäten im Freien.

Einkaufsmöglichkeiten: In der Umgebung finden Sie verschiedene Supermärkte, Geschäfte und Einkaufszentren, die Ihren täglichen Bedarf abdecken. Alles, was Sie zum Einkaufen benötigen, ist bequem erreichbar.

Ärzte und Gesundheitseinrichtungen: In der Nähe befinden sich verschiedene Arztpraxen, Apotheken und Gesundheitseinrichtungen. Sie haben Zugang zu einer umfassenden medizinischen Versorgung.

Sport- und Freizeiteinrichtungen: Für sportliche Aktivitäten gibt es in der Nähe verschiedene Fitnessstudios, Schwimmbäder und Sportvereine. Hier können Sie Ihrer Leidenschaft nachgehen und einen aktiven Lebensstil pflegen.





Vogelperspektive



Seitenansicht



Blick von der Straße



Auffahrt

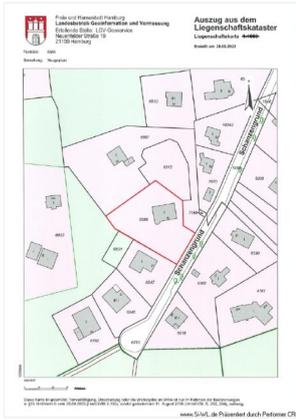


Carport



Loggia Obergeschoss





Flurkarte



Blick von der Küche



Offene Küche EG



Terrasse Erdgeschoss



Badezimmer im EG



Gäste-WC EG



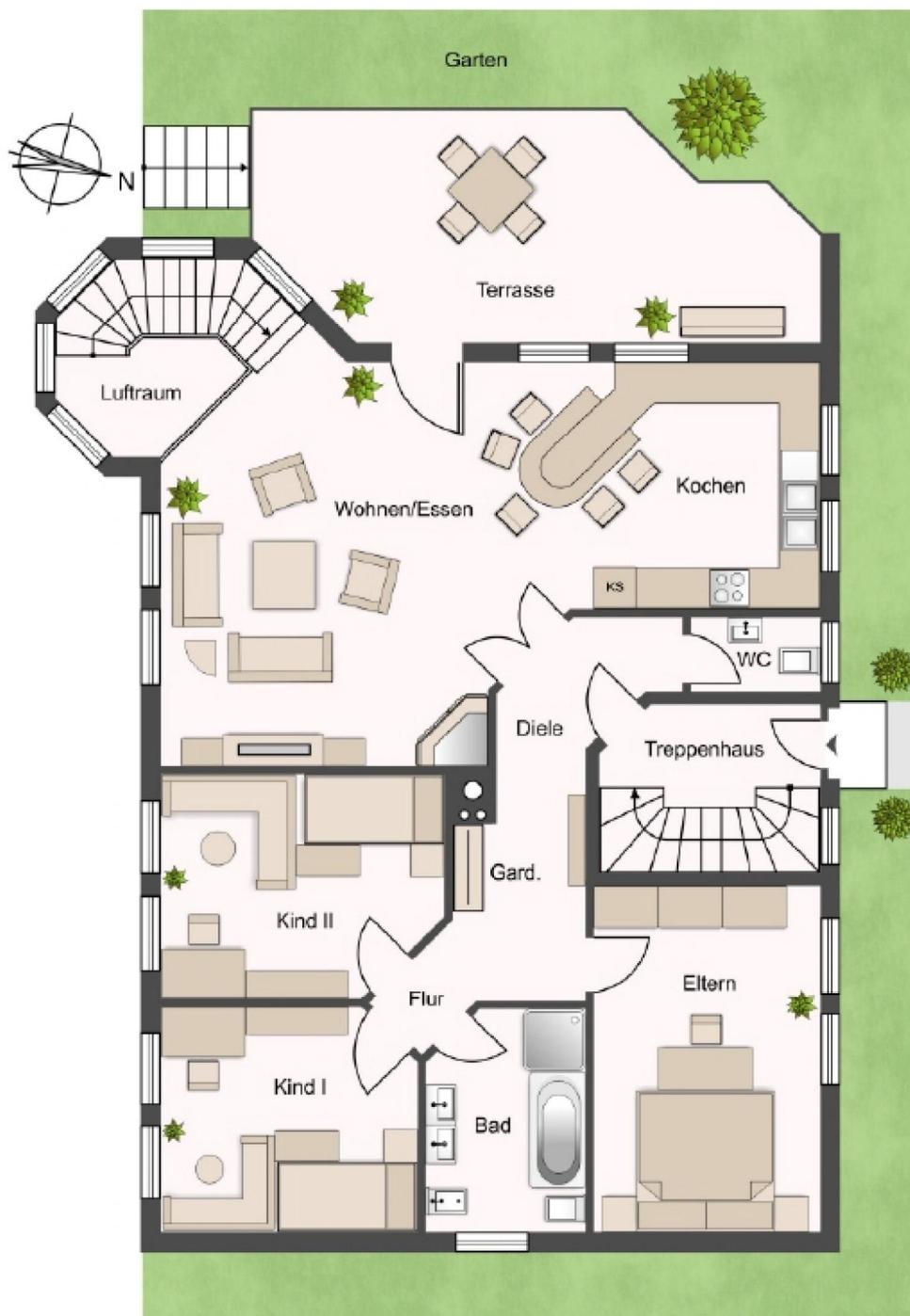


Treppe EG



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss

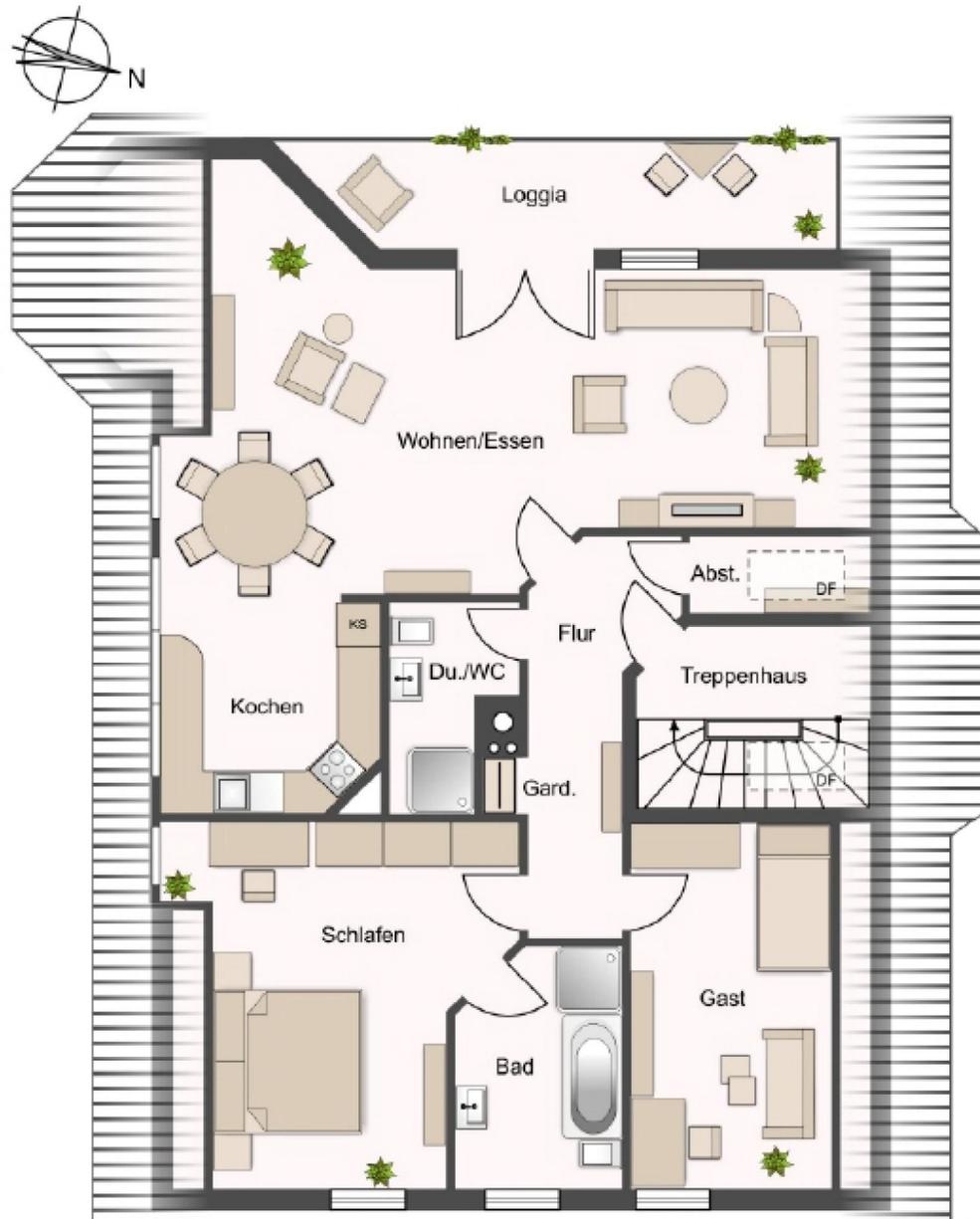


www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM



Grundriss

Grundriss Obergeschoss

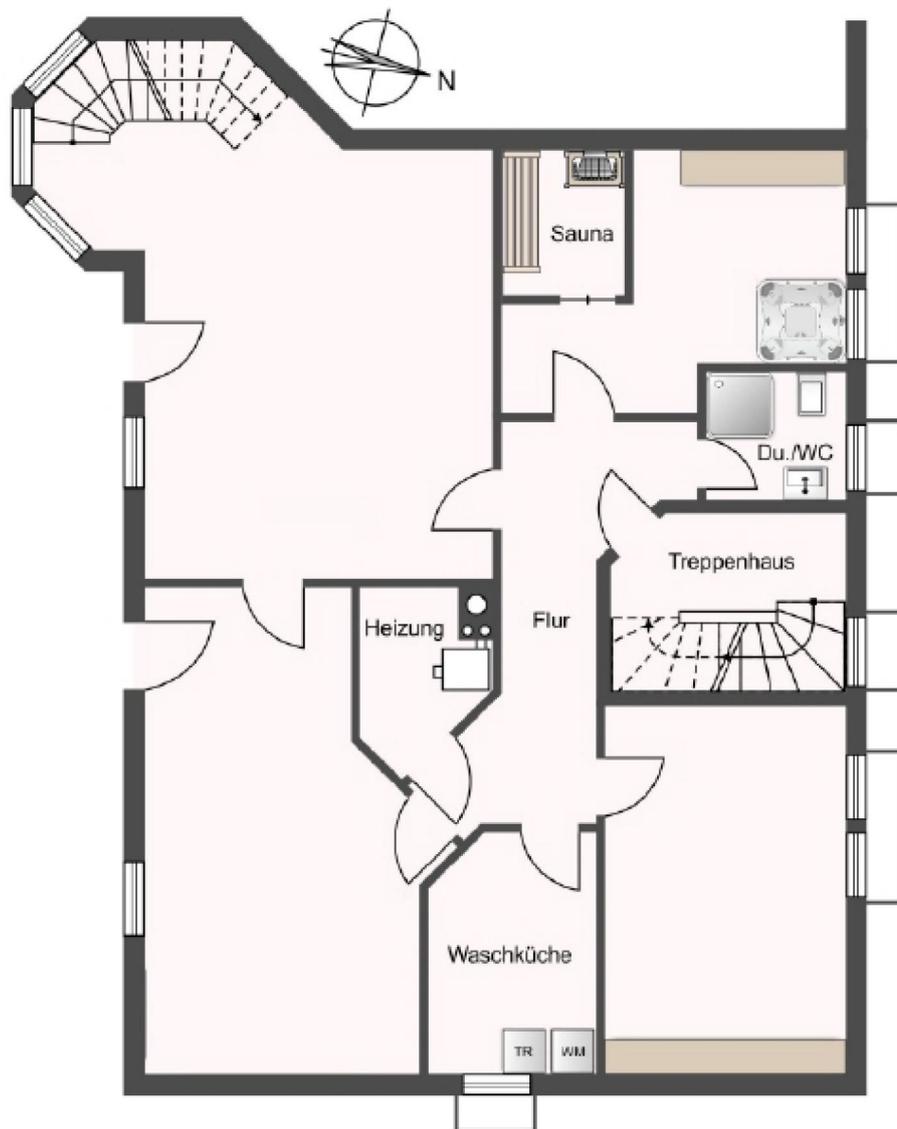


www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM



Grundriss

Grundriss Gartengeschoß



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

