

# Ihr Zuhause mit viel Platz!

21077 Hamburg, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt-ID: 50540



Wohnfläche ca.: **130 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **630.000 EUR**



## Ihr Zuhause mit viel Platz!

Objekt-ID	50540
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	21077 Hamburg
Wohnfläche ca.	130 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	100 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	450 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1995
Letzte Modernisierung	2018
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Garagenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Einbauküche, Garage, Gäste-WC, Keller
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % zzgl. MwSt.
Kaufpreis	630.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1995 liegt in einer ruhigen Sackgasse auf einem ca. 2.361 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsgrundstück. Das Grundstück ist nach Gemeinschaftseigentum aufgeteilt und gehört vier Parteien zu einem ideellen Viertel. Das Sondernutzungsrecht am Garten hat ca. 450 m<sup>2</sup>. Die Doppelhaushälfte bietet mit 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlichen 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche im ausgebauten Dachstudio und Keller viel Platz zum Leben und Entfalten.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit großen, pflegeleichten Fliesen, stilvollen weißen Türen mit Glaseinsätzen und warmen Holzelementen. Ein Gäste-WC befindet sich hier ebenfalls.

Besonders ansprechend an diesem Haus ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seinen offenen Schnitt und die großen Fenster eine helle und freundliche Atmosphäre schafft. Ein großer, schöner Kachelofen sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme und eine gemütliche Wohnatmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse, die mit einer modernen Terrassenüberdachung versehen ist und einen geschützten Rückzugsort im Freien bietet. Die vom Wohnzimmer aus angrenzende, geräumige Küche überzeugt mit einer hellen Einbauküche im Landhausstil und viel Arbeitsfläche – ideal für Kochliebhaber.

Das Dachgeschoss beherbergt drei gemütliche Schlafzimmer sowie ein lichtdurchflutetes Vollbad. Diese Etage ist mit einem Parkettfußboden ausgelegt. Darf es noch ein wenig mehr Platz sein? Im Spitzboden ist ein wohnlich ausgebautes Dachstudio mit einem separaten WC.

Im Keller stehen neben praktischen Abstellräumen auch ein vielseitig nutzbarer Party- oder Hobbyraum zur Verfügung.

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild dieser charmanten Immobilie ab. Ein Gartenschuppen bietet Platz für Rasenmäher & Co.

Zur Straße ausgerichtet steht die Garage mit Überständen für das Kaminholz. Zusätzlich gibt es einen Außenstellplatz.

## Ausstattung

- 3 Schlafzimmer + Studio
- separate Küche
- Kachelofen
- Große überdachte Südterrasse
- Gäste-WC
- Vollbad mit Fenster
- Studio und WC im Spitzboden
- vollunterkellert (ca. 62 m<sup>2</sup>)
- Fahrradschuppen
- Garage mit Abstellraum und Außenstellplatz
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Dachgeschoss

## Sonstiges

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis



Befuerung/Energieträger: Gas  
Heizungsart: Zentralheizung  
Energieeffizienzklasse: E  
Energiekennwert: 133,54 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Baujahr: 1995

Sie möchten besichtigen? Rufen Sie uns gern an: 04171 - 88 18 66 oder 04171-88 18 99  
Ihre Ansprechpartnerinnen: Stefanie Gaser und Sophie Wend-Erdel

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](mailto: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	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	27.03.2025
Gültig bis	26.03.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2018
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch	133,54 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



# Lage

Marmstorf, einer der südlichsten Stadtteile von Hamburg, zeichnet sich durch die gute Erreichbarkeit, die grüne Umgebung und den hohen Freizeitwert aus.

Die dörfliche Wohnlage und die Nähe zu den Harburger Bergen wird von jungen Familien sehr geschätzt. Schulen sämtlicher Zweige sowie Kindergärten, sind schnell und bequem zu erreichen. Ebenso befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in der Umgebung. Es bestehen gute Anbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz nach Harburg und Hamburg. Der Bus fährt praktisch direkt der Haustür!

Die Autobahn A7, Anschlussstelle Fleestedt, ist nur wenige Minuten entfernt. Neben dem Stadtpark mit der Außenmühle und dem Freizeitbad "Midsommerland", sind diverse Sport- und Freizeiteinrichtungen in wenigen Minuten zu erreichen.

## Entfernungen:

Harburger Stadtpark 300 m

Immanuel-Kant-Gymnasium Hamburg 850 m (5 Min. mit dem Fahrrad) 12 Min. zu Fuß

Grundschule Sinstorfer Weg 950 m (5 Min. mit dem Fahrrad) 15 Min. zu Fuß

## Bushaltestellen:

Feuerteichweg, Buslinien 145 & 345

Langenbeker Weg, Buslinie 145

21077 Hamburg, Deutschland





Willkommen



Hereinspaziert



Der Weg in den Garten



Große Terrasse



Garage & Stellplatz



Flurkarte





Eingangsbereich



Küche



Schöne Holztreppe



Gemütlich mit Kachelofen



Essen



Helles Schlafzimmer



# Grundriss

## Grundriss Erdgeschoss

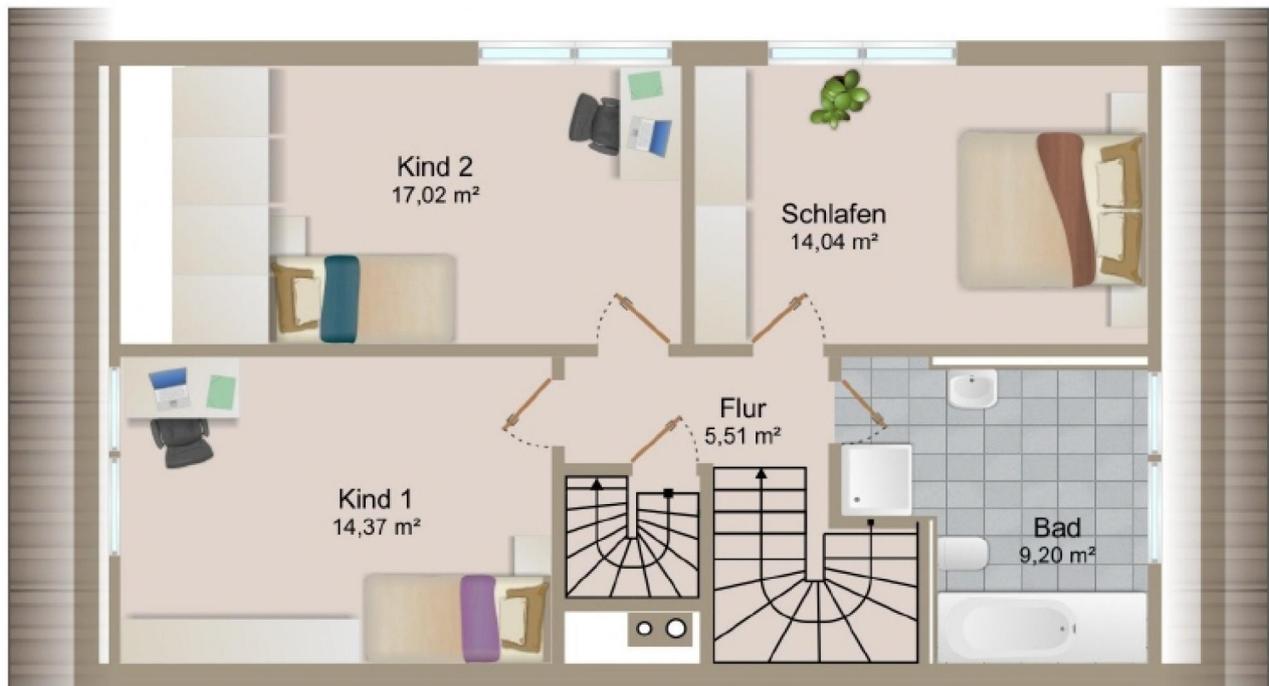


www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM



# Grundriss

Grundriss Dachgeschoss

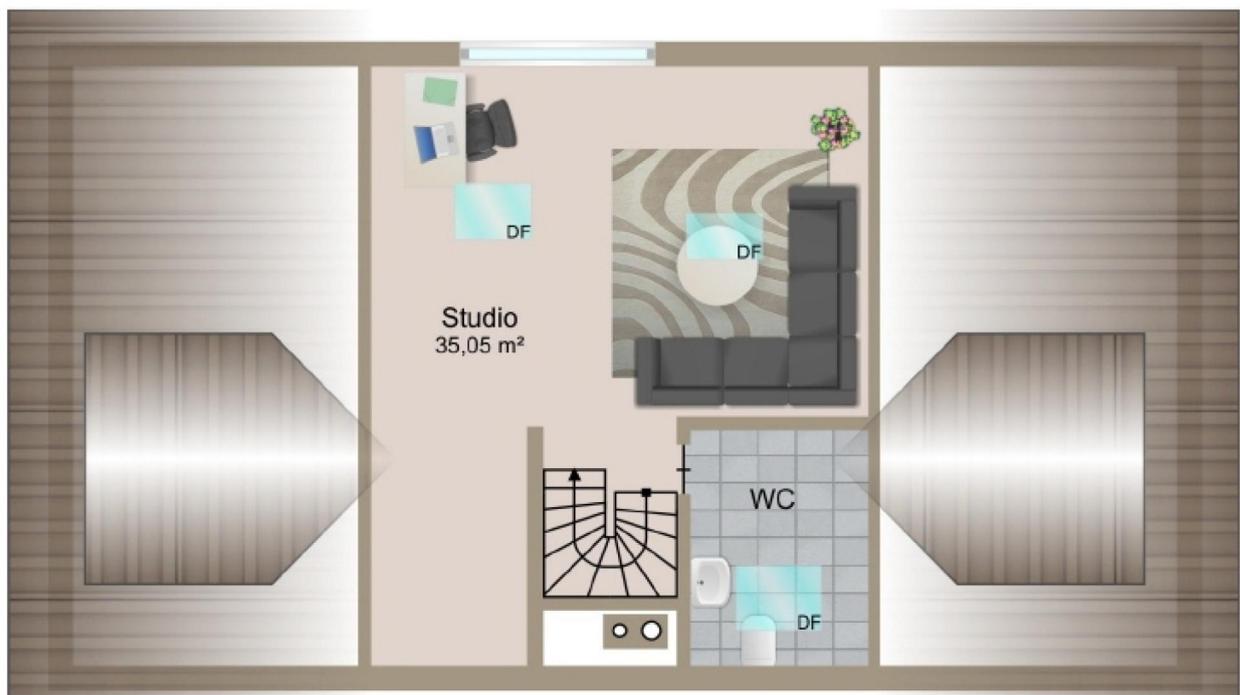


www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM



# Grundriss

Grundriss Spitzboden

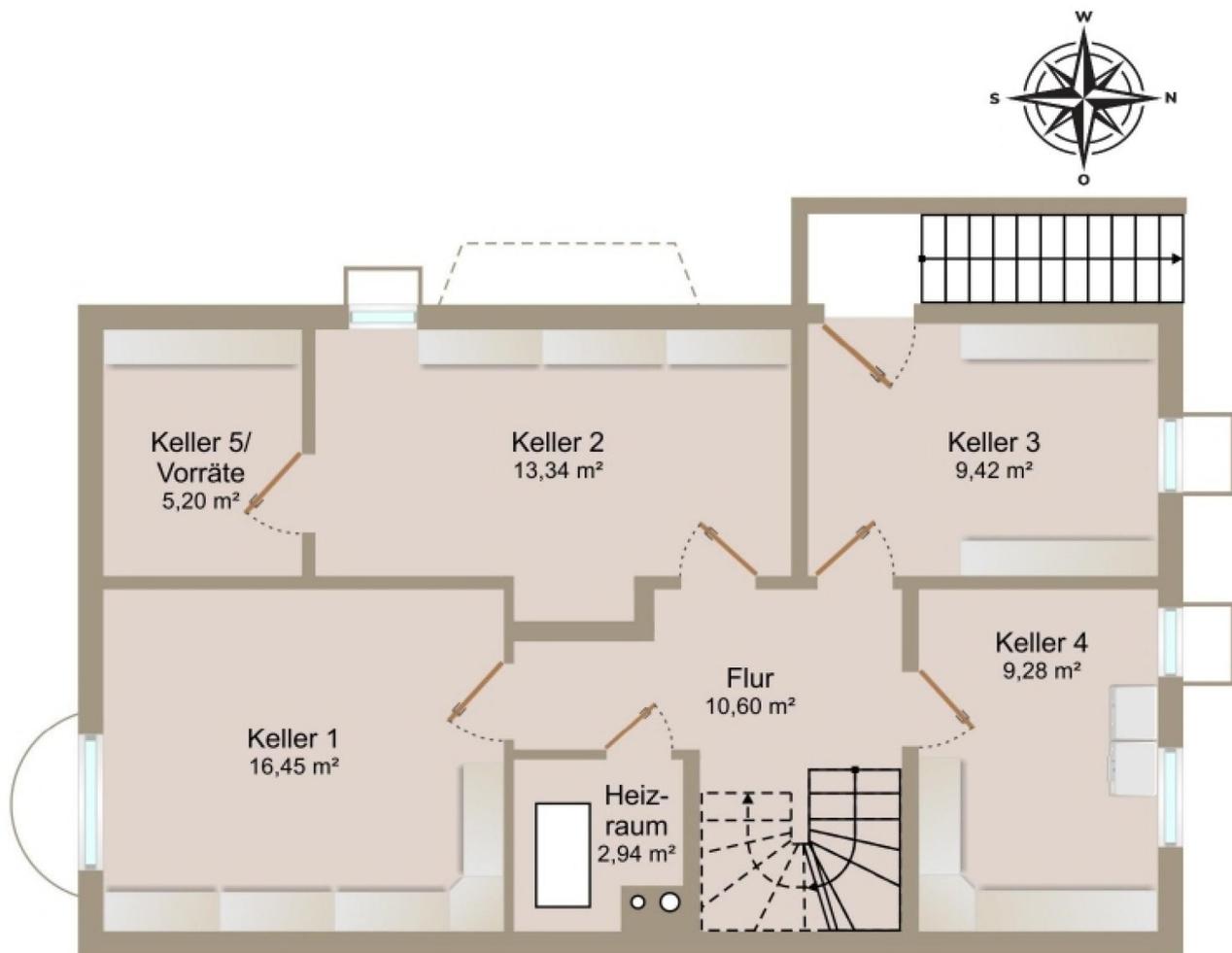


[www.Si-WL.de](http://www.Si-WL.de) Präsentiert durch Performer CRM



# Grundriss

## Grundriss Keller



www.Si-WL.de Präsentiert durch Performer CRM

