

PROVISIONSFREI für den Käufer: Neuwertige und exklusiv ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung

21147 Hamburg, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 1981



Wohnfläche ca.: **81 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **495.000 EUR**



PROVISIONSFREI für den Käufer: Neuwertige und exklusiv ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung

Objekt ID	1981
Objektyp	Wohnung
Adresse	21147 Hamburg 108020
Gemarkung	Fischbek
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	81 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Wohn-Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk
Baujahr	2019
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Stellplatz	1 Stellplatz
Duplexgarage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Massivbauweise, Gäste-WC, Abstellraum, Balkon/Terrasse Süd, Personenaufzug, Kein Keller, Einbauküche, Badewanne
Hausgeld	348 EUR
Kaufpreis	495.000 EUR



Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 2019 fertiggestellten Mehrfamilienhauses nach KfW 55-Standard in Hamburg-Neugraben-Fischbek und ist barrierefrei per Aufzug zu erreichen. Spätestens nach Betreten des Hausflures ist ersichtlich, dass bei Erstellung des Ensembles Wert auf die Verwendung hochwertiger Materialien gelegt wurde.

In der Wohnung angekommen, liegt gleich rechts vom Flur abgehend der geräumige Abstellraum, sowie das WC. Eine praktische Nische bietet Platz für eine Garderobe. Angrenzend befindet sich das kleinere Zimmer, welches aktuell als Kinderzimmer genutzt wird. Auch eine Nutzung als Büro und/oder Gästezimmer ist hier selbstverständlich möglich. Weiterhin vom Flur abgehend liegt das größere Zimmer, welches sich durch seine großen Fenster sehr hell und freundlich präsentiert. Ein großer Kleiderschrank und ein Doppelbett finden hier leicht Platz. Das hell und geschmackvoll geflieste Bad überzeugt mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Stellplatz für die Waschmaschine. Selbstverständlich ist auch hier ein Fenster vorhanden.

Weiter entlang des Flures gelangt man in das Herzstück der Wohnung, dem offenen Wohnbereich. Durch die großen Fenster an zwei Seiten und der Südausrichtung ist dieser Raum lichtdurchflutet. Sollte es hier zu warm werden, können Sie mit den elektrischen Sonnenschutz-Rollläden für Schatten sorgen.

Die hochwertige Nolte-Einbauküche integriert sich perfekt in die Raum und bietet neben allen üblichen E-Geräten auch einen Kaffeevollautomaten und viel Stauraum.

Von dem Wohnbereich gelangen Sie auf die Loggia, die dank ihres unverbauten Blickes für Entspannung vom Alltag sorgt. Sie können den Ausblick auf eine große Wiese genießen, die für vielseitige Freizeitgestaltungsmöglichkeiten sorgt. Hier kann an warmen Sommertagen gegrillt werden, während die Kinder den Spielplatz nutzen.

Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Echtholzparkett und Fußbodenheizung ausgestattet. Ein eigener Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück rundet das Angebot ab.

Ausstattung

Die Ausstattung-Highlights:

- 3 Zimmer
- Fußbodenheizung
- Vollbad
- separates WC
- Abstellraum in der Wohnung und auf der Loggia
- Loggia mit Süd-Ausrichtung
- offene und hochwertige Nolte-Einbauküche
- Pkw-Außenstellplatz

Sonstiges

Sollten wir mit unserem Angebot Ihr Interesse geweckt haben oder Sie einen Termin für eine Besichtigung wünschen, bitten wir Sie, sich telefonisch unter 040-4609 50-6 mit uns in Verbindung zu setzen.

Bei E-Mailanfragen benötigen wir Ihre vollständigen Kontaktdaten sowie eine Telefonnummer unter der



Sie zu erreichen sind.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Aufgrund unserer über 20 jährigen Erfahrung am Hamburger Immobilienmarkt sind wir darüber hinaus in der Lage Ihnen als Eigentümer vermittelte Referenzobjekte in allen Stadtteilen Hamburgs nachzuweisen.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Fa. WEINHARDT Immobilien nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma WEINHARDT Immobilien, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma WEINHARDT Immobilien zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die Fa. WEINHARDT Immobilien zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die Fa. WEINHARDT Immobilien gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	30.08.2028
Baujahr lt. Energieausweis	2019,00
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk
Endenergiebedarf	54,50 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Neugraben-Fischbek, welcher nahezu ideal grüne und familienfreundliche Nachbarschaft mit guter Anbindung an Hamburgs Stadtzentrum vereint. Mit der S3 sind Sie in etwa 30 Minuten in der Innenstadt, während die Fischbeker Heide oder das Naturschutzgebiet Moorgürtel für Entspannung vom Alltag sorgen.

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (u.a. Bäckerei, Schulen, Kitas, Spielplätze, Supermärkte, Sportanlagen etc.) sind bequem fußläufig zu erreichen.





Außenansicht Exposé



Offener Wohn-/Essbereich



Küche



Vollbad



WC



Zimmer





Zimmer



Loggia



Grundriss



Grundriss

Umgebung

