

Gepflegte Doppelhaushälfte auf einem Traumgrundstück

21031 Hamburg / Lohbrügge, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: SF-174



Wohnfläche ca.: **94,54 m²** - Zimmer: **4**



Gepflegte Doppelhaushälfte auf einem Traumgrundstück

Objekt ID	SF-174
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	21031 Hamburg / Lohbrügge
Wohnfläche ca.	94,54 m ²
Grundstück ca.	768 m ²
Nutzfläche ca.	60 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1980
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Carport, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Kamin, Keller, Massivbauweise, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	6,09 % inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde ca. 1980 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einer von der Straße zurück versetzten ruhigen und naturnahen Wohngegend.

Absolutes Highlight ist das sehr große Grundstück: auf ca. 768 m² lädt der Garten zum Verweilen, Wohlfühlen und Spielen ein. Das gesamte Grundstück (ca. 3.072 m²) ist nach WEG geteilt. Es besteht für die Doppelhaushälfte ein Miteigentumsanteil von 1/4.

Herzstück des Hauses bildet der ca. 36 m² große Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, die für angenehmes Tageslicht sorgen. Von dort haben Sie Zugang zum wunderschönen Garten mit einer großzügigen Terrasse.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand mit einer liebevoll gestalteten Ausstattung. Das Grundstück ist ebenfalls sehr geschmackvoll angelegt und wird von den Bewohnern stets "in Schuss gehalten".

Besonders erwähnenswert ist der großzügige Keller mit viel Platz für u.a. einen Hauswirtschaftsraum sowie einer kleinen Hobbywerkstatt.

Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

Erdgeschoss

- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Kamin
- elektrische Außenrolläden
- geschlossene Küche
- Diele mit ausreichend Platz für die Garderobe
- helles Gäste-WC
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Fußbodenheizung
- Terrasse
- Gartenhäuschen

Obergeschoss

- drei weitere Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer
- manuell steuerbare Außenrolläden
- Bad mit Badewanne und Dusche
- 2-fach verglaste Holzfenster
- Fußbodenheizung

Abgerundet wird das Immobilienangebot durch ein Carport.



Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr ca. 1999.

Für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums durch einen Verwalter (Kosten für Straßenreinigung und Haftpflichtversicherung) fällt ein monatliches Hausgeld in Höhe von aktuell 48 € an. Die üblichen Verbrauchskosten für Gas/Strom und Wasser sowie Abfallentsorgung etc. rechnet jeder Eigentümer eigenständig mit den entsprechenden Versorgungswerken ab.

Sonstiges

** Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Internetseite <https://www.schulze-filges-immobilien.de/> **

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 6,09 % des vereinbarten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z.Zt. 16 %), ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig sowie vom Käufer zahlbar.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

** Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlorgespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 **

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	23.07.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1980
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	206,10 kWh/(m ² -a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	G



Lage

- Lohbrügge : Stadtteil im Südosten von Hamburg, der zum Bezirk Bergedorf gehört
- intakte Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie das Boberger Einkaufszentrum mit zahlreichen Fachgeschäften
- gute Naherholungsmöglichkeiten im Grünen Richtung Schleswig-Holstein oder in der Boberger Niederung
- gute Anbindung an Autobahn (A 25) sowie über B 5 gelangt man in ca. 20 Minuten in die Hamburger Innenstadt
- öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind bequem zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar





Außenansicht

An advertisement featuring a woman in a white dress pointing towards the text. The text is on a dark green background. The main headline is 'SCHON GEHÖRT?' in large white letters. Below it, the text reads: 'Wir bieten Ihnen eine kostenlose Wertermittlung Ihrer Immobilie.' followed by 'Rufen Sie uns gern an: 040 - 414 313 755' and 'Wir sind Montag bis Sonntag von 08:00 bis 20:00 für Sie da'. The Schulze & Filges Immobilien logo is in the bottom right corner.

Kostenlose-Wertermittlung

