

# Einfamilienhaus mit viel Platz und schönem Ausblick

21129 Hamburg / Neuenfelde, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-186



Wohnfläche ca.: **168 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6**



## Einfamilienhaus mit viel Platz und schönem Ausblick

Objekt ID	SF-186
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	21129 Hamburg / Neuenfelde
Wohnfläche ca.	168 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	774 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1949
Zustand	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Carport	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Carport, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Massivbauweise, Separates WC, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,48 % inkl. MwSt.



## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1949 auf einem ca. 774 m<sup>2</sup> großen Grundstück gebaut. Besonders erwähnenswert ist die Großzügigkeit des Hauses - auf ca. 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche hat hier die gesamte Familie Platz. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, d.h. dass die gesamte Ausstattung an die heutigen Wünsche und Ansprüche an ein modernes Wohnen angepasst werden müsste. Je nach Ausstattungsanspruch könnte man Modernisierungen im Bereich Wände/Böden/Fenster/Küche sowie Bad kalkulieren.

## Ausstattung

Wesentliche Ausstattungsmerkmale:

### Erdgeschoss

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Parkettboden sowie Zugang zur Terrasse
- zwei weitere Zimmer
- Küche in Holzoptik
- Gäste WC

### Obergeschoss

- ebenfalls ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon
- zwei weitere Zimmer (ein Zimmer davon als Durchgangszimmer)
- Küche mit Zugang zum Balkon
- Duschbad

### Dachgeschoss

- bereits ausgebaut

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Öl-Zentralheizung (Baujahr 2009).

Folgende Modernisierungen sind erwähnenswert:

- Einbau neuer Heizung 2009
- Neubau des Carports 2016
- Balkonsanierung 2016
- Modernisierung Kellereingang 2016

## Sonstiges

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 3,48 % des vereinbarten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z.Zt. 16 %), ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig sowie vom Käufer zahlbar. Wir weisen daraufhin, dass vom Verkäufer ebenfalls eine Provision in gleicher Höhe zu zahlen ist.

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 Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 \*\*

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	ab dem 1.5.2014
Gültig bis	23.11.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1949
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	307,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



## Lage

- Hamburg-Neuenfelde gehört zum schönen Alten Land südlich der Elbe gelegen
- Obstwiesen und der Elbdeich laden für lange Spaziergänge oder Fahrradtouren ein
- intakte Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, ein Bäcker sowie eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe





Schulze & Filges  
IMMOBILIEN



Außenansicht

**SCHON  
GEHÖRT?**

Wir bieten Ihnen eine kostenlose  
Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Rufen Sie uns gern an:  
040 - 414 313 755

Wir sind Montag bis Sonntag von 08.00 bis 20.00 für Sie da

Kostenlose Wertermittlung

