

# Großzügige Erdgeschosswohnung mit Terrasse: ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche

25474 Hasloh, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: SF-171



Wohnfläche ca.: 60 m<sup>2</sup> - Zimmer: 2



## Großzügige Erdgeschosswohnung mit Terrasse: ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Objekt ID	SF-171
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	25474 Hasloh
Wohnfläche ca.	60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	35 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1994
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Dusche, Einbauküche, Massivbauweise, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	6,09 % inkl. MwSt.
Hausgeld	230 EUR



## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahre ca. 1994 gebauten Wohnhauses. Zur Wohnungseigentümergeinschaft gehören nur 4 Wohneinheiten.

Besonders erwähnenswert ist, dass sich im "Keller" des Hauses ein weiterer großer Raum mit Fenstern und Heizkörper befindet, der sich hervorragend als Schlafzimmer oder als Arbeits-/Gäste- und Hobbyraum eignen könnte. Praktischerweise befindet sich direkt angrenzend ein geräumiger Ankleidebereich.

Wir weisen daraufhin, dass diese Fläche nicht zur Wohnfläche zählt, sondern lediglich der Nutzfläche zugerechnet wird.

Die Wohnung wird frei - ohne Mietverhältnis - geliefert.

## Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

- 2 Zimmer + großzügige Nutzfläche im "Kellerbereich"
- helle Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Spüle, E-Herd und Kühlschrank
- weisses Bad mit Badewanne und Dusche, Fenster
- Isolierverglasung
- Abstellraum im Keller mit Platz für eine Waschmaschine
- 1 PKW Stellplatz; je nach PKW Größe könnten auch 2 Autos hintereinander passen
- Terrasse

Die Wohnung ist frisch weiss gestrichen und sofort einzugsbereit.

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen durch eine Gaszentralheizung. Lt. Jahresabrechnung für 2019 -vorläufig- betragen die umlagefähigen Nebenkosten mtl. ca. 200 €. Das Wohngeld beträgt mtl. ca. 230 € zzgl. einer jährlichen Instandhaltungsrücklage von derzeit 500 €.

## 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 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 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	Verbrauchsausweis
Gültig bis	07.03.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1994
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	155,14 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



## Lage

- Nördliches Randgebiet von Hamburg
- viel Natur in der Umgebung und dennoch zentral
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf im Ort oder im benachbarten Quickborn vorhanden
- AKN ist fußläufig schnell erreichbar; gute Verkehrsanbindung an B4, Autobahnen A7 und A23
- sehr ruhige Wohnlage mit vorwiegender Einfamilien- und Doppelhausbebauung





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

