

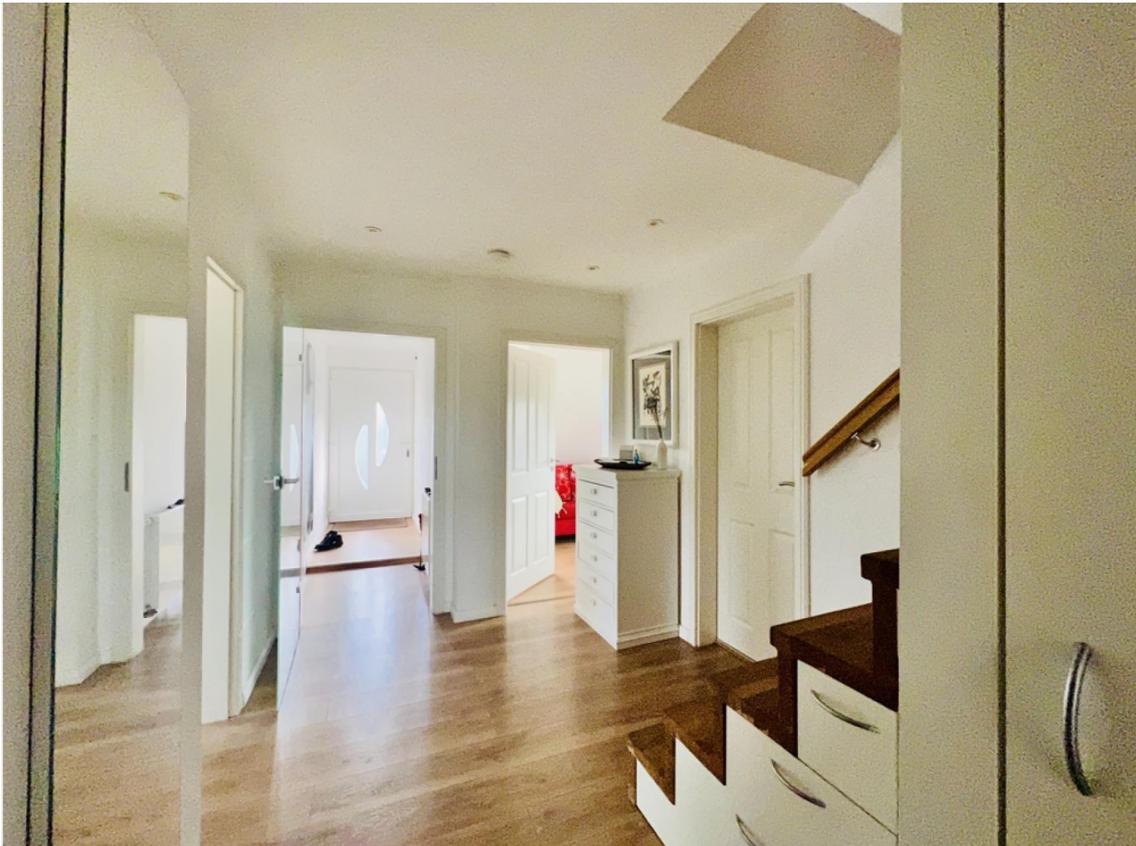


IMMOBILIEN-PLATZ

Etwas Besonderes mit eigenem Charakter – Maisonette-Wohnung mit sehr großem Garten

22147 Hamburg, Maisonettewohnung zum Kauf

Objekt ID: DP-VK-2022-0307



Wohnfläche ca.: **90 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **545.000 EUR**





IMMOBILIEN-PLATZ

Etwas Besonderes mit eigenem Charakter – Maisonette-Wohnung mit sehr großem Garten

Objekt ID	DP-VK-2022-0307
Objekttypen	Maisonettewohnung, Wohnung
Adresse	22147 Hamburg
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	90 m ²
Nutzfläche ca.	44 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Solar
Baujahr	1900
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Dusche, Einbauküche, Gartennutzung, Keller, Laminatboden, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis	545.000 EUR





IMMOBILIEN-PLATZ

Objektbeschreibung

Die Wohnung besticht durch seine Einzigartigkeit. Es bestehen wohnrechtlich nur zwei Wohnungen in diesem Haus. Die Immobilie wurde 2016 wurde komplett saniert und befindet sich technisch und energetisch auf dem neusten Stand, nur die Gasheizung ist älteren Baujahrs. Die Wohnung ist als neuwertig zu betrachten und ist sofort bezugsfertig.

Die separate Außentreppe und der getrennt gestaltete Garten auf einer Gesamtfläche von 1.039 m² lassen das Gefühl eines Einfamilienhauses entstehen. Im hinteren Garten steht ein Gartenhaus mit kleinem Gewächshaus. Hier haben Sie die Möglichkeit Ihre eigenen Lebensmittel anzubauen. Zur Erholung steht Ihnen die am Gartenhaus angrenzende Sauna zur Verfügung oder genügend Rasenfläche zum Relaxen.

Die auf zwei Ebenen gestaltete Wohnung besticht durch ihre helle, charmante Aufteilung und harmonische Farben. Die große Fensterfläche im Wohnbereich mit offener Küche lässt viel Licht in die Wohnung gelangen und lädt zum Verweilen ein.

Das Schlafzimmer und Gästezimmer/Büro liegen direkt am wunderschön gestaltenden Duschbad, was mit hochwertigen Materialien ausgebaut wurde.

Im oberen Studio mit einer Fläche von ca. 30 m², die offiziell nur als ausgebaute Nutzfläche gilt, sind der Kreativität keine Grenze gesetzt. Auch ist ein weiterer Ausbau für ein weiteres Zimmer möglich. Dieser Bereich wird derzeit als Abstellfläche genutzt.

Die Wohnung verfügt über zwei Terrassen. Eine befindet sich im Eingangsbereich, sozusagen als eine Art Begrüßungsterrasse. Die zweite Terrasse erreichen Sie über den Wohnbereich und besitzt eine Fläche von ca. 6-8 m².

Sonstiges

Mit dieser Verkaufsaufgabe bieten wir Ihnen das vorgezeichnete Objekt freibleibend und zugleich unsere Dienste als Makler an. Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Außencourtage in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss vom Käufer verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Die Firma Immobilien Platz erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Geldwäsche:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist Immobilien Platz nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - beispielsweise mittels einer Kopie oder Fotografie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre





IMMOBILIEN-PLATZ

aufbewahren muss.

Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen?

Es rufen immer mehr Interessenten an, die sich auf unsere Angebote melden und vergleichbare oder auch andere Objekte suchen. Vielleicht gehört Ihre Immobilie dazu. Gerne sind wir beim Verkauf behilflich. Natürlich beraten wir Sie auch gerne in einem persönlichen Gespräch. Rufen Sie uns an!

Energieausweis

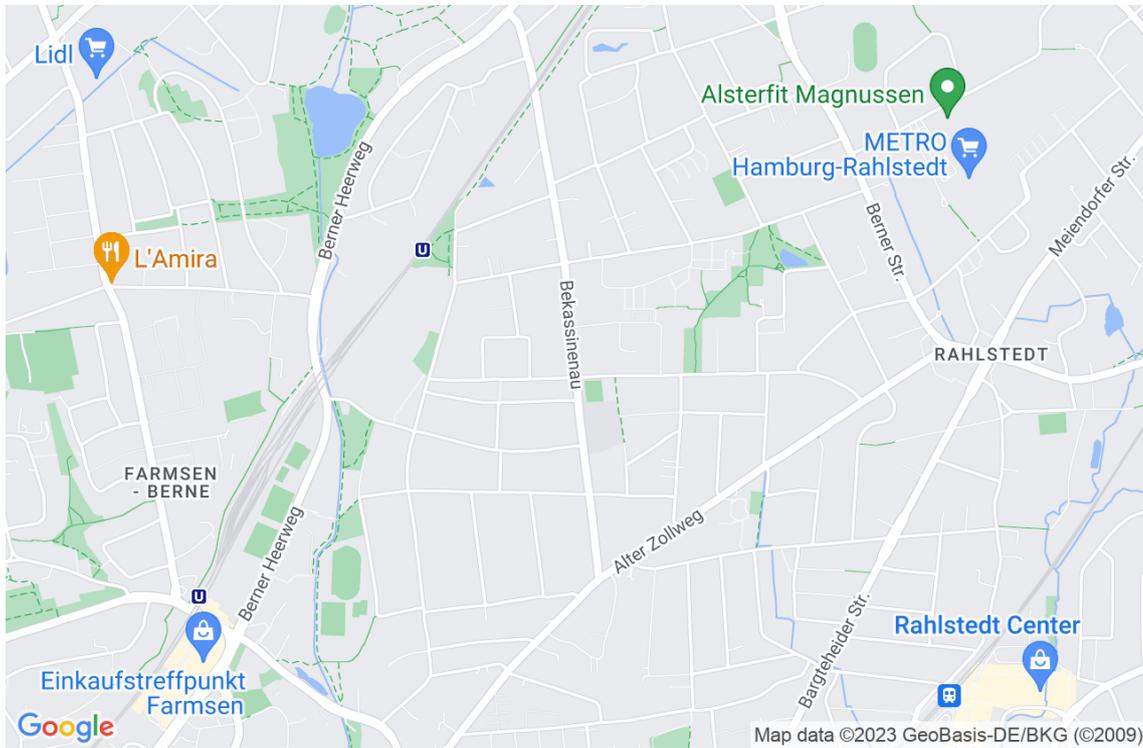
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.03.2026
Baujahr	1900
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	67,50 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja





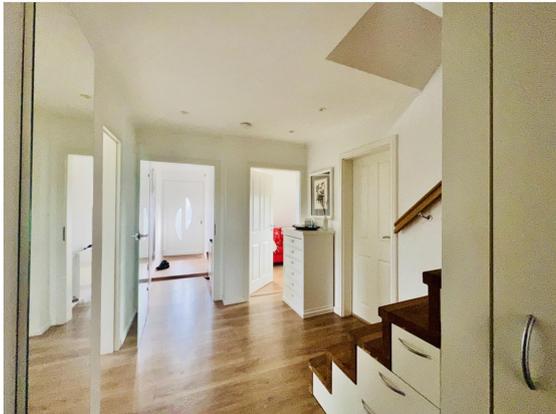
IMMOBILIEN-PLATZ

Lage





IMMOBILIEN-PLATZ



Flur



Küche



Hausansicht



Hausansicht



Wohnraum



Wohnraum





IMMOBILIEN-PLATZ



offene Einbauküche



Einbauküche



Wohnraum III



Badezimmer



Dachgeschoss



Dachgeschoss





IMMOBILIEN-PLATZ



Dachgeschoss



Vollbad DG



Ausblick DG auf hinteren Gartenanteil



Wohnraum



Gartenhaus, Gewächshaus und Sauna



Garten





IMMOBILIEN-PLATZ



hintere Ansicht



hintere Ansicht



Hauansicht





IMMOBILIEN-PLATZ

Grundriss

Grundriss 2

