



**Familienfreundliche DHH, VK, in toller Lage, 1 Garage + 1
Stellplatz, für den Käufer provisionsfrei**

OBJEKT-ID

22964

ECKDATEN

Adresse	22159 Hamburg
Kaufpreis	635.000,00 €
Gesamtfläche	180 m²
Grundstücksfläche verfügbar	680 m²
Wohnfläche verfügbar	120 m²
Nutzfläche verfügbar	60 m²
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1981
Zustand	Gepflegt
Primärenergieträger	Gas
Energiepass	Energieverbrauchsausweis
Verbrauchskennwert	220.70

**ANSPRECH-
PARTNER**

Klaus Meyer Immobilien
 Frau Annette Tenedini
 Marmstorfer Weg 52
 21077 Hamburg
 Telefon: 0049407607072
 E-Mail: annette.tenedini@klausmeyerimmobilien.de

**OBJEKT-
BESCHREIBUNG**

Schöne, helle Doppelhaushälfte Baujahr 1981 mit gepflegtem, großen Garten auf einem ca. 680 m² großem Grundstück (Wohnungseigentum) in Hamburg Farmsen- Berne. 1 Kfz-Stellplatz und 1 Einzelgarage gehören zum Objekt.

Das großzügige 5-Zimmer Haus bietet viel Platz über drei Ebenen.
 Im Erdgeschoss steht ein großes Wohnzimmer von 33,33 m² mit Terrassenzugang zur Verfügung.

Die voll ausgestattete Einbauküche bietet viel Stauraum und alle erforderlichen elektrischen Geräte: Neff-Einbaubackofen, E-Herd mit Abzugshaube und Cerankochfeld von 70 cm, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombi. Edelstahllese.

Direkt im Anschluss an die Küche befindet sich ein großes Esszimmer von 14,5 m² mit einem Esstisch für 6 Personen.

Ein Gäste WC und eine Garderobe befinden sich im Eingangsbereich des Hauses,

Im Obergeschoss bietet das Haus drei Schlafzimmer von 23,09 m² mit Klimaanlage sowie 2x 11,57 m² große Zimmer und ein Duschbad. Alle Schlafzimmer haben einen Zugang zu den Loggien.

Das Haus ist im EG/OG mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Das Haus ist voll unterkellert, hier kann der Käufer einen Waschkeller und einen Vorratskeller und einen großen Spielkeller nutzen.

Bitte senden Sie uns bei Ihrer Anfrage komplette Kontaktdaten, d.h. mit vollständiger Adressangabe, einer E-Mail Adresse und einer Telefonnummer unter der Sie zwecks Terminvereinbarung gut erreichbar sind.

Wir bitten Sie ausdrücklich, das Grundstück nur in Begleitung eines unserer Mitarbeiter zu betreten.

LAGE

Das Haus befindet sich in einer bevorzugten und beliebten Gegend im Nord-Osten von Hamburg, in Farmsen / Berne; einer ruhigen grüne Lage an weitem Waldgebiet.

Dieser Stadtteil grenzt ans Alstertal und garantiert für ruhiges, familienfreundliches und niveauvolles Leben.

Die angrenzenden Stadtteile sind unter anderem Sasel, Poppenbüttel, Bramfeld und Volksdorf.

Durch die sehr gute Infrastruktur und ein sehr grünes Umfeld gehört der Stadtteil zu den begehrten und familienfreundlichen Wohnlagen Hamburgs. Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Ärzte sind im "AEZ" Alstertal-Einkaufszentrum zu finden. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind alle gut erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen: ca. 340 m zur HVV Bushaltestelle mit gutem Anschluss an die Linie U1 Station Volksdorf oder Linie S1 Station Poppenbüttel.

Fahrtzeit mit dem Auto in die Hamburger Innenstadt ca. 30 Minuten; zum Flughafen ca. 25 Min.

AUSSTATTUNG

Die im bewohnten Zustand gezeigte Möblierung stimmt mit den jetzigen Gegebenheiten vor Ort nicht überein.

SONSTIGES

Die Ankaufsnebenkosten, d.h. die 5%ige Grunderwerbssteuer und ca. 1,5% - 2% Notar- und Gerichtsgebühren auf den notariell beurkundeten Kaufpreis sind vom Käufer zu zahlen. Der Ankauf ist für den Käufer courtage- bzw. provisionsfrei.

Wir sind vom Verkäufer mit dem Alleinverkauf des Objektes beauftragt worden.

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.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmakler ist Klaus Meyer Immobilien nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der 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.

Bitte senden Sie uns bei Ihrer Anfrage komplette Kontaktdaten, d.h. mit vollständiger Adressangabe, einer E-Mail Adresse und einer Telefonnummer unter der Sie zwecks Terminvereinbarung gut erreichbar sind.

Wir bitten Sie ausdrücklich, das Grundstück nur in Begleitung eines unserer Mitarbeiter zu betreten.

IMPRESSUM

IMPRESSUM

Klaus Meyer Immobilien
Marmstorfer Weg 52
21077 Hamburg
Telefon 040 760 70 71
E-Mail: info@klausmeyerimmobilien.de
Vertretungsberechtigter: Klaus Meyer

Zuständige Aufsichtsbehörde: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Harburg, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt(WBZ), Abt. Gewerbe- und Marktwesen, Harburger Rathausforum 2, 21073 Hamburg.

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 118254516

VERBRAUCHERINFORMATIONEN:

1. Informationspflicht nach § 36 VSBG

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB

Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet.

Vor der Schlichtungsstelle können u.

a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden.

Klaus Meyer Immobilien ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet.

An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt Klaus Meyer Immobilien grundsätzlich nicht teil.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin.

Weitere Informationen zur

Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter:
<http://www.ombudsmann-immobilien.net>

2. Datenschutzhinweise Kontaktformular:

Mit dem Kontaktformular können Sie an uns eine Anfrage zu den Immobilien richten. Die von Ihnen eingegebenen Daten werden über unseren Providerservice per E-Mail an uns weitergeleitet. Die im Rahmen dieser Anfrage erhobenen personenbezogenen Daten werden nur zur Vertragsanbahnung und Bearbeitung Ihrer Anfragen genutzt und danach umgehend, spätestens nach 60 Tage der Erhebung, gelöscht

Wir verarbeiten personenbezogene Daten im Einklang mit den Bestimmungen der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG).

Verantwortlicher für den Datenschutz von Klaus Meyer Immobilien: Herr Klaus Meyer,
Marmstorfer Weg 52, 21077 Hamburg - E-Mail: info@klausmeyerimmobilien.de.

BILDER



großer Garten



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1



Einbauschränk Schlafzimmer



Kinderzimmer



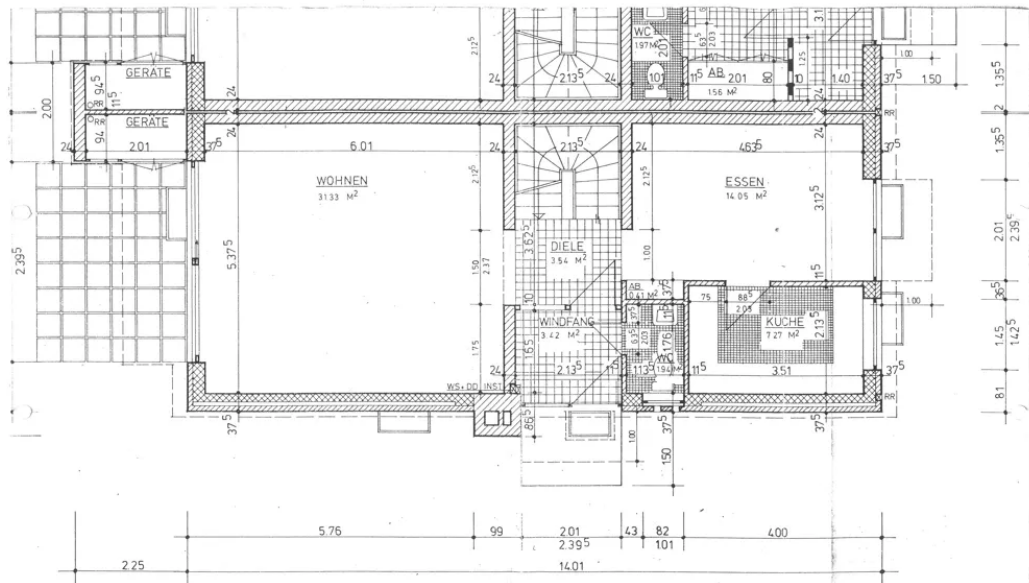
geschmackvolles Bad



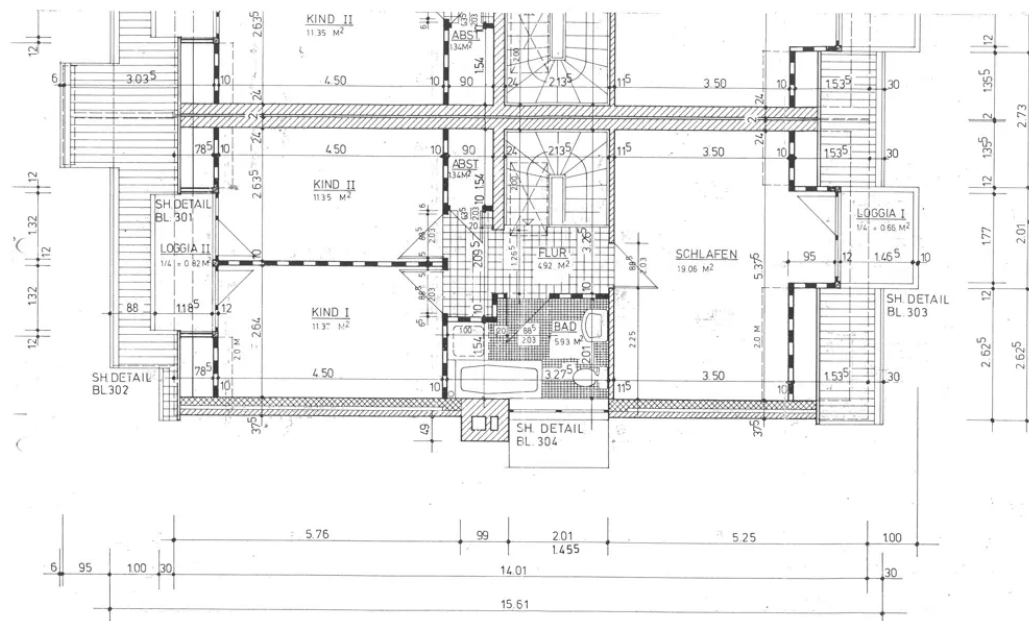
Herd mit Ceranfeld, Kühl-Gefrierkombi



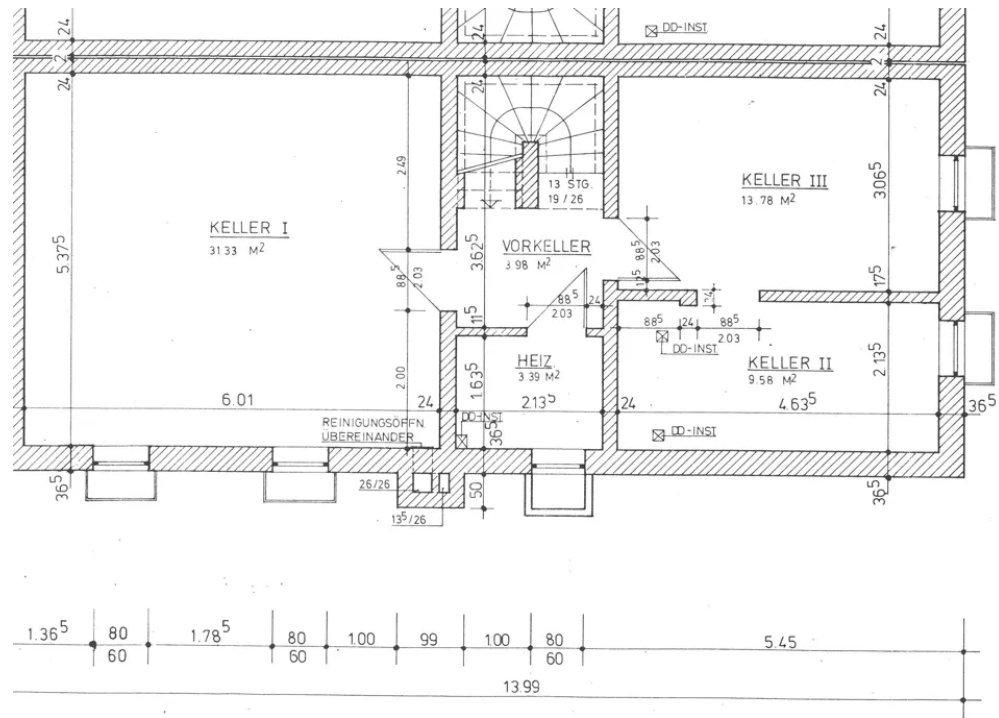
Spielkeller



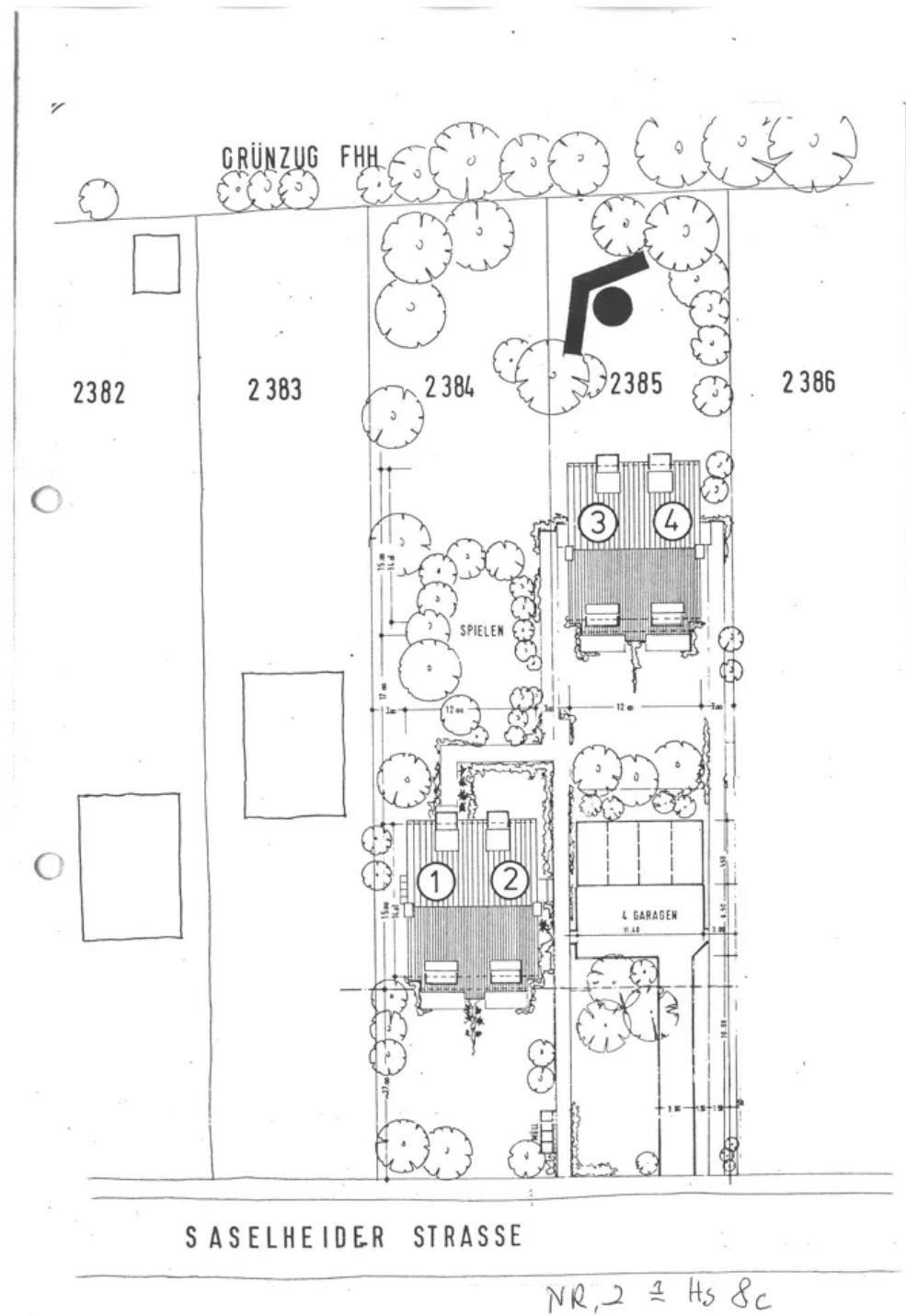
Grundriss EG



Grundriss 1OG



Grundriss Keller



Plan 4