

## **Großzügige und helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Hamburg**

Die angebotene Wohnung liegt sehr ruhig in beehrter Lage in einem gewachsenen Wohngebiet in der Nähe zur Natur mit Grünflächen, Parkanlagen, Spazier- und Fahrradwegen und dennoch sehr zentral in Hamburg-Hummelsbüttel. Die komfortable Lage, in der Nähe zu allen Dingen des täglichen Bedarfs, Einkaufszentren, Kindergarten und Schulen, ist nicht zuletzt auch durch die Nähe zum Hamburger Flughafen, die Anbindung an den ÖPNV durch Bushaltestellen und U-Bahnhof optimal. Die äußerst gepflegte Wohnanlage garantiert eine hohe und komfortable Wohnqualität.



Die Wohnanlage wurde 1970 in massiver konventioneller Bauweise errichtet, die hier angebotene Wohnung befindet sich im 2. OG. Auf einer Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> bietet Ihnen die Wohnung ein herrliches helles Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC, eine geräumige Küche sowie eine Abstellkammer. Im Keller steht Ihnen neben gemeinschaftlichen Räumen ein separater, eigener Kellerraum zur Verfügung, ein mit anzukaufer Pkw-Stellplatz rundet das Wohnungsangebot ab.

Durch das helle und sehr gepflegte Treppenhaus führt Sie der Weg in das 2. OG, hier finden Sie die Wohnung auf der linken Seite. Der großzügig gestaltete Flur bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und andere Kleinmöbel.

Das Wohnzimmer ist sehr gut geschnitten, es bieten sich Ihnen verschiedene Einrichtungsmöglichkeiten, so könnte im vorderen Bereich ein Essbereich und der übrige Raum als schöner Wohnbereich eingerichtet werden.



Der vom Wohnzimmer aus zu erreichende Balkon ist zum rückwärtigen Grundstück ausgerichtet und verspricht entspannte Stunden mit Blick ins Grüne. Durch die Loggia-Bauweise können Sie ihn auch bei „typischem Hamburger Schmuddelwetter“ nutzen und genießen.

Die beiden (Schlaf-)Zimmer verfügen über eine reelle Größe und können als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder auch als Büro eingerichtet und genutzt werden.



In der Küche kann neben einer großzügigen Einbauküche ergänzend auch ein gemütlicher Essplatz eingerichtet werden. Die beiden Fensterelemente sorgen neben viel Tageslicht für die direkte Belüftung.

Im innenliegenden Badezimmer wurde neben dem Handwaschbecken eine Badewanne installiert. Durch die separate Anordnung des WCs hat dies gleichzeitig einen Gäste-WC-Charakter. Die vom Flur aus zu erreichende Abstellkammer bietet Ihnen viel Platz für Ihre Haushaltsgeräte, Vorräte etc.



In den letzten Jahren wurden in der Wohnung die Heizkörper ausgetauscht, die Fenster und die Balkontür erneuert (Kunststoffrahmen, doppelt- und isolierverglast), die Wohnungseingangstür wurde ebenfalls erneuert (4-5 Kammerprofil).

Die Küche, das Badezimmer und das separate WC sind baujahrentsprechend und wären zu modernisieren, die Elektrik und der Sicherungskasten sind ebenfalls baujahrentsprechend und wären ebenfalls zu erneuern, Eine Renovierung der Wände, Decken und Bodenbeläge ist obligatorisch.

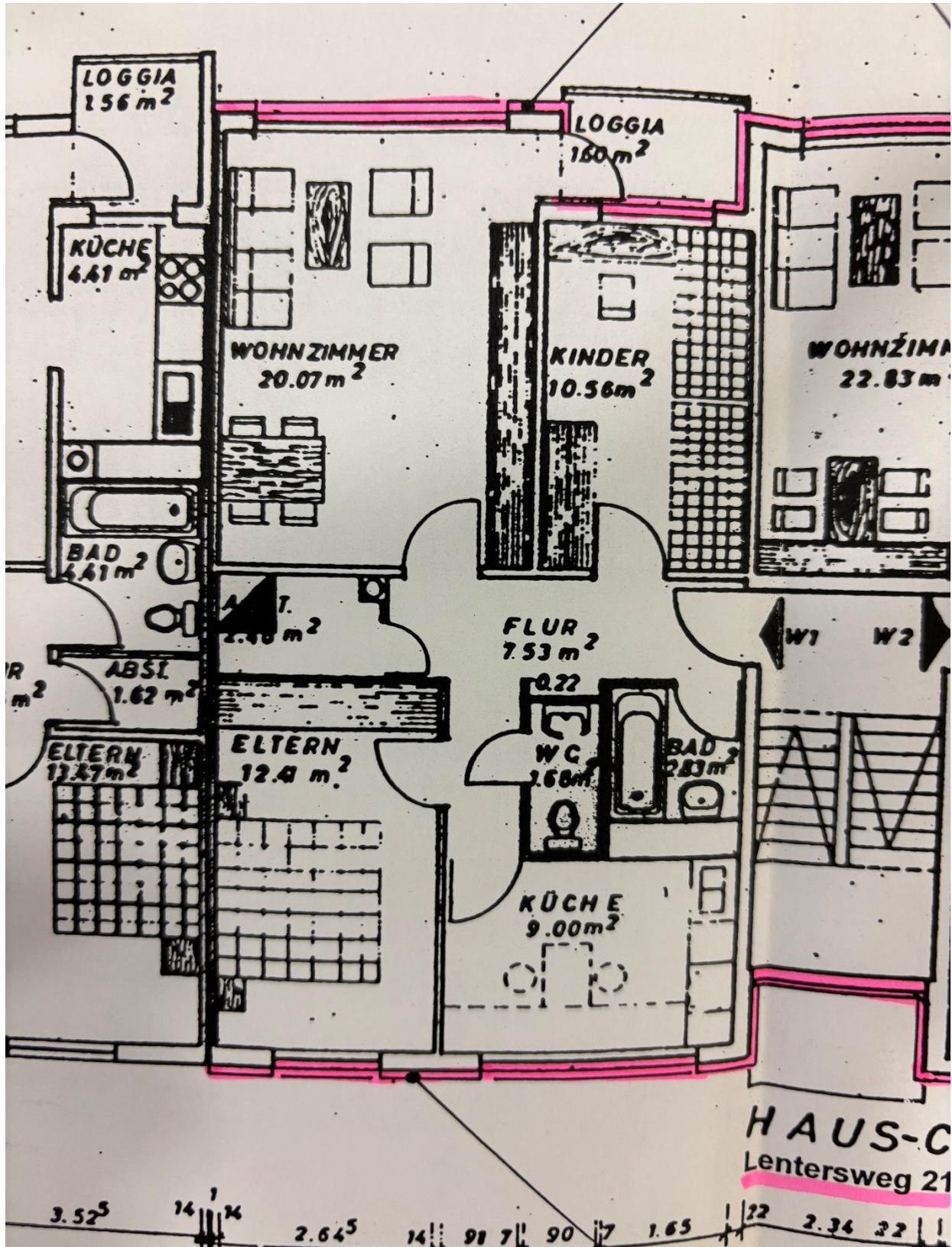
Durch die laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnanlage und die fachgerechte Verwendung hochwertiger Materialien verfügt das Haus insgesamt über einen sehr guten Standard. Neben regelmäßigen Renovierungsmaßnahmen der Gemeinschaftsflächen wurden u. a. die Fassade gedämmt und die Balkone/Loggien saniert.

### Auf einen Blick:

Baujahr:	1970
Wohnfläche:	ca. 67 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteile:	113/1.000stel
Zimmer:	3
Hausgeld:	€ 225,- / Monat
Kaufpreis:	€ 275.000,-
Kaufpreis Pkw-Stellplatz:	€ 20.000,-
Provision:	7,14 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Verkaufspreis – jeweils hälftig (3,57%) von Verkäufer und Käufer zu tragen. Es gelten die AGB von Gitta Paulat Immobilien.

Angaben Energieausweis: Heizungsart: Zentralheizung / Baujahr: 1970/wesentlicher Energieträger: Fernwärme / Energieausweistyp: Bedarfsausweis / Energieverbrauchskennwert: 158 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) / Energieeffizienzklasse: E

Grundriss:



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Durch die von Gitta Paulat Immobilien präsentierten Angebote, werden Ihnen Dienstleistungen angeboten. Durch Inanspruchnahme der Dienstleistung kommt ein Maklervertrag zustande. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund der Tätigkeit und Vermittlung ein Vertrag bezüglich des zu vermittelnden Objektes zustande gekommen ist, hierbei genügt die Mitursächlichkeit.

Bei Vermittlung eines Kaufvertrages beträgt die an Gitta Paulat Immobilien zu zahlende Provision die im Exposé angegebene Maklercourtage oder, wenn nicht anders angegeben, 6% zzgl. gesetzl. MwSt. (7,14% inkl. gesetzl. MwSt.) des vertraglich vereinbarten Kaufpreises. Die Provision ist kraft Gesetzes jeweils hälftig von Verkäufer und Käufer zu zahlen.

Bei Vermittlung eines Mietvertrages von Wohnräumen beträgt die an Gitta Paulat Immobilien zu zahlende Provision 2 Nettomonatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt. (2,38 Nettomonatsmieten inkl. gesetzl. MwSt.), die gemäß Bestellerprinzip bei Vertragsabschluss vom Auftraggeber zu zahlen ist.

Bei Vermittlung eines Mietvertrages für Gewerbeflächen beträgt die an Gitta Paulat Immobilien zu zahlende Provision 3 Bruttomonatsmieten zzgl. gesetzl. MwSt. (3,57 Bruttomonatsmieten inkl. gesetzl. MwSt.), die bei Vertragsabschluss vom Mieter zu zahlen ist.

Gitta Paulat Immobilien ist uneingeschränkt berechtigt, sich am Vertragsabschluss sowie auch an der Ausfertigung zu beteiligen und auch provisionspflichtig für den anderen Vertragspartner tätig zu werden. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen sind Basis für alle Geschäftsverhandlungen mit Gitta Paulat Immobilien und verbindlich. Mit Empfang des Angebotes treten die Geschäftsbedingungen in Kraft. Abweichende/individuelle Regelungen und Vereinbarungen müssen schriftlich fixiert werden und bedürfen der Zustimmung von Gitta Paulat Immobilien.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die an Sie weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. von Dritten stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben wird daher nicht übernommen. Es obliegt den Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Ebenfalls wird von Gitta Paulat Immobilien keine Haftung für Schadenersatzansprüche, die sich aus Objektmängeln, zeitlichen Verzögerungen oder Nichtzustandekommen eines Kauf- oder Mietvertrages ergeben, übernommen.

Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. Behandeln Sie den Inhalt bitte vertraulich und geben Sie ohne das Einverständnis von Gitta Paulat Immobilien das Angebot nicht an Dritte weiter. Bei Weitergabe an Dritte oder wenn Sie sich direkt mit dem Eigentümer in Verbindung setzen, haften Sie für die an Gitta Paulat Immobilien zu zahlende Provision in voller Höhe. Ist Ihnen ein Objekt bereits von anderer Seite angeboten worden und bekannt, sind Sie verpflichtet, dieses innerhalb von fünf Tagen schriftlich mitzuteilen und den Nachweis der Kenntnis zu erbringen. Sollte die Bekanntgabe nicht fristgerecht erfolgen, so erkennen Sie den Nachweis durch die Firma Gitta Paulat Immobilien an.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist Gitta Paulat Immobilien 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 die relevanten Daten Ihres Personalausweises festgehalten werden, beispielsweise durch ein Foto, Scan oder eine Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss (Quelle: Informationen zum Geldwäschegesetz vom Immobilienverband Deutschland IVD).