



HANSEN & HANSEN

Mit der neuen KfW-Förderung den Traum der eigenen vier Wände erfüllen!

22397 Hamburg / Lemsahl-Mellingstedt, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 23003

HANSEN & HANSEN

Ihre **Berater** für die
Walddörfer.

040 / 71 40 60 60

HANSEN & HANSEN
IMMOBILIEN KONTOR

IHR PARTNER FÜR WOHNEN MIT WERT

Wohnfläche ca.: **164,89 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **1.249.000 EUR**





HANSEN & HANSEN

Mit der neuen KfW-Förderung den Traum der eigenen vier Wände erfüllen!

Objekt ID	23003
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	22397 Hamburg / Lemsahl-Mellingstedt
Wohnfläche ca.	164,89 m ²
Nutzfläche ca.	84,75 m ²
Grundstück ca.	350,06 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Ausstattung / Merkmale	Keller
Käuferprovision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kaufpreis	1.249.000 EUR





HANSEN & HANSEN

Objektbeschreibung

Es entsteht der Neubau eines KfW 40 Effizienzhauses (Doppelhaus) mit 2 Wohneinheiten auf ca. 700 m² in Lemsahl-Mellingstedt.

Das vollumfänglich projektierte Bauvorhaben bezieht sich auf den Neubau eines Doppelhauses in massiver Bauweise auf einem 700m² Pfeifenstilgrundstück. Das für die Umsetzung bereitstehende Effizienzhaus impliziert 2 Wohneinheiten, denen jeweils 2 PKW Stellplätze zugeordnet sind.

Das Gemeinschaftsgrundstück ist nach dem WEG geteilt. Das Gemeinschafts- sowie Sondereigentum wurde den Miteigentümern (2/2) jeweils zu gleichen Anteilen (50/50) zugeteilt. Der dazugehörige Aufteilungsplan ist skizziert und kann Ihnen vorgelegt werden.

Bereits im Leistungsumfang enthalten sind:

- Architekt und Statik
- Baugenehmigung und Entwässerungsanträge
- Gebühren der Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser
- Anschluss von Schmutz- und Regenwasser
- Behördliche Abnahmen
- Abnahme der Heizungsanlage durch Schornsteinfeger
- Bauwesen-, Rohbau- und Bauherrenhaftpflichtversicherung bis zur Übergabe der DHH
- Gebühren für spätere Gebäudeeinmessung

Die Baubeschreibung, die Ausführung, die Grundrisse sowie der Aufteilungsplan können im Vorfeld bei Interesse übersendet werden.

Ein kostenfreies und ausführliches Beratungsgespräch bezüglich der Aufteilung, des Neubaus sowie der Umsetzung bieten wir gerne und jederzeit über unser Maklerbüro an.

Ausstattung

Eine Wohneinheit umfasst:

- eine Doppelhaushälfte
- Grundstücksgröße ca. 350,06 m²
- Wohnfläche ca. 164,89 m²
- Nutzfläche ca. 84,75 m²
- Kellergeschoss ca. 56,52 m² ; Raumhöhe ca. 2,60 m
- Erdgeschoss ca. 54,61 m² ; Raumhöhe ca. 2,66 m





HANSEN & HANSEN

- Obergeschoss ca. 53,33 m² ; Raumhöhe ca. 2,66 m
- Staffelgeschoss ca. 30,32 m² ; Raumhöhe ca. 2,66 m
- Zimmer 5
- Schlafzimmer 4
- Bäder 2 (OG + STG)
- WC 1 (EG)
- südliche Terrasse im EG ca. 32,79 m²
- südliche Dachterrasse im Staffelgeschoss ca. 22,07 m²
- ideell geteiltes Gemeinschaftsgrundstück mit 1/2 Miteigentumsanteil (ca. 350 m²)
- Einrichtung ist unter Ausführung in der Baubeschreibung aufgelistet

Sonstiges

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Maklervertrag: Ein Maklervertrag kommt durch Inanspruchnahme unserer Dienstleistung zustande.
2. Weitergabe: Die von uns ausgehändigten Unterlagen, Objektinformationen, Pläne etc. dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Ausnahme besteht nur durch eine schriftliche Genehmigung von der Firma Hansen & Hansen Immobilien Kontor.
3. Objektinformationen: Alle Objektinformationen erhalten wir durch Dritte. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Dem Kunden obliegt eine Prüfung auf Richtigkeit und Vollständigkeit der Objektinformationen selbstständig. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümern, Zwischenverkauf und -vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.
4. Interessenten: Interessenten, die von der Firma Hansen & Hansen Immobilien Kontor Daten über ein von uns betreutes Objekt erhalten haben und sich direkt mit unserem Kunden in Verbindung setzen und es dadurch zu einem wirksamen Hauptvertrag (Miet-/Kaufvertrag) kommt, haften für unsere Courtage in voller Höhe.
5. Provision: Die Provision ist verdient und fällig, sobald ein rechtswirksamer Hauptvertrag (Miet/Kaufvertrag) zustande gekommen ist. Die Provision ist jeweils vom Verkäufer und Käufer zu zahlen. Sie beträgt für beide Parteien jeweils 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
6. Vollmacht: Die Firma Hansen & Hansen Immobilien Kontor erhält von dem Auftraggeber die





HANSEN & HANSEN

Vollmacht, alle relevanten Daten für eine erfolgreiche Vermarktung nach Maßnahmen der gesetzlichen Regelung zu verarbeiten.

7. Datenschutz: Der Verkäufer, Käufer oder Interessent erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Firma Hansen&Hansen Immobilien Kontor GbR, Fuhsbüttler Straße 682a, 22337 Hamburg, zur Erfüllung Ihrer Verpflichtungen befugt ist, die notwendigen personenbezogenen Daten des Verkäufers, Käufers oder Interessenten nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen zu verarbeiten.

Energieausweis

Energieausweis

nicht vorhanden





HANSEN & HANSEN

Lage

Haben Sie gewusst, dass die Ärzte in Japan gegen Stress eine 2–3 wöchige Auszeit in den Wäldern verschreiben? Naturgeräusche haben erwiesener Weise einen wohltuenden Einfluss auf unser Wohlbefinden. Diese positiven Effekte ordnen wir der Lebensqualität zu - etwas, was Ihnen Lemsahl-Mellingstedt ein Leben lang bietet.

Das disponible Bauvorhaben liegt im östlichen Teil Lemsahls, angrenzend an Wohldorf-Ohlstedt und Bergstedt. Der Alsterwanderweg sowie der Haselknick sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Auch die Gasthäuser am Rodenbeker Quellental sowie am Lemsahler Dorfplatz laden mit ihrem Angebot für Groß und Klein zum Verweilen ein.

Die Buslinie 474 des HVV (Hamburgs ÖPNV) befördert in regelmäßigen Abständen zwischen Duvenstedt (H-Mesterbrooksweg) und Bergstedt (H-Bergstedter Markt) Fahrgäste. Dort finden Sie eine Vielzahl an Lebensmittelgeschäften, Ärzte sowie weitere Anbindungsmöglichkeiten des ÖPNV zu den Bahnhaltstellen S-Poppenbüttel oder U-Ohlstedt.

Die Grundschule im Redderberg, welche im Jahr 2005 ihr 225-jähriges Bestehen feierte, ist mit dem Fahrrad in weniger als 5 Minuten erreichbar.

Auch die Kindertagesstätte des Trägers AWO ist mit der Buslinie 474 (H-Tannenhof) in wenigen Fahrminuten gut zu erreichen.

Die Kindertagesstätte als auch die Grundschule Duvenstedts liegen beide am Duvenstedter Markt. Durch diese Zusammenführung wurde für Kinder und Eltern ein nachhaltiges Betreuungskonzept geschaffen.

Ob das Gymnasium Ohlstedt, Oberalster, Buckhorn, Carl-von-Ossietzky oder Heinrich-Heine - die Gymnasien in den Walddörfern haben im Allgemeinen einen sehr guten Ruf. Die Stadtteilschulen, wie bspw. die STS-Bergstedt, fördern mit ihren vielfältigen und inklusiven Angeboten ebenfalls eine positive Entwicklung für jedes Kind.

Weitere Empfehlungen zu Betreuungs- und Bildungsangeboten in der Nähe können in einem persönlichen Gespräch gerne ausgesprochen werden.





HANSEN & HANSEN

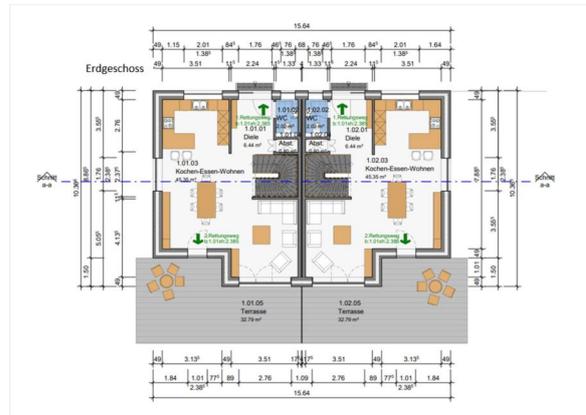




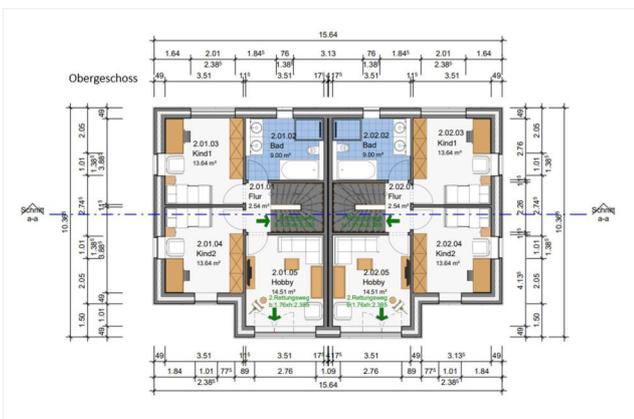
HANSEN & HANSEN



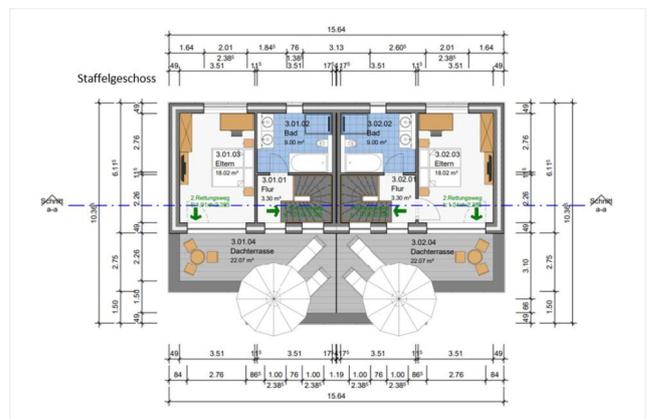
Titelbild Sarenweg Online



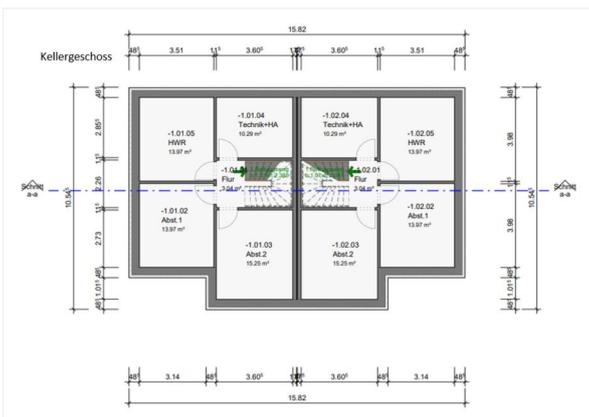
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Staffelgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Vorderansicht Nord





HANSEN & HANSEN



Rückansicht Süd



Ansicht Ost



Ansicht West

Qr Code Hansen und Hansen

