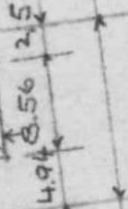
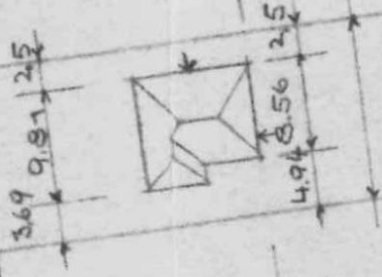
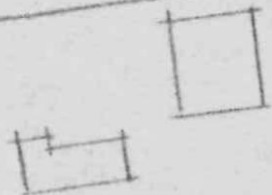
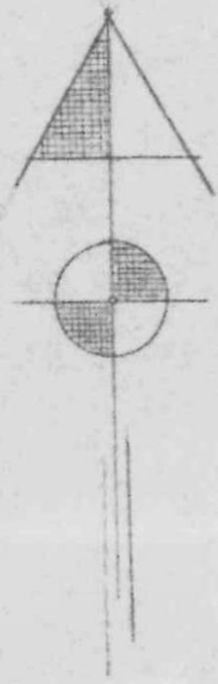




# Verkaufsexposé über ein Einfamilienhaus



**Falkenbergsweg 120 a  
21149 Hamburg**



17.0

I  
P  
A

0  
5  
6  
5  
R  
R  
S  
W  
E  
G  
H  
Y  
I  
A  
P

# Lageplan

<b>Objekt:</b>	4,5-Zimmer-Einfamilienhaus
<b>Wohnfläche:</b>	Ca. 127 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	Ca. 70 m <sup>2</sup> - Vollkeller Ca. 15 m <sup>2</sup> - Dachboden
<b>Grundstück:</b>	Ca. 1.143 m <sup>2</sup> - Eigenland (real geteilt)
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Lage:</b>	Das Objekt befindet sich in besonders schöner Lage in HH-Neugraben auf der Südseite (Waldseite), in der Nähe des Naturschutzgebietes (wunderschöne Neugrabener/Fischbeker Heide).
<b>Infrastruktur:</b>	Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Einkaufszentrum, Bio-Laden) sind ca. 4 Autominuten entfernt. Das Stadtteilzentrum Neugraben mit Geschäftsstraßen, Fußgängerzone, Ärzten, Banken, dem EDEKA-Frische-Center, dem Kaufland, dem Wochenmarkt, Behörden, Schwimmhalle und S-Bahnhof ist mit dem Bus bzw. Pkw ebenfalls schnell erreicht. Die Stadtteilschule mit angeschlossener Vorschule und Grundschule befindet sich auch in der Umgebung ca. 1,5 km entfernt. Alle weiterführenden Schulen wie Stadtteilschule und Gymnasium sind ebenfalls auf kurzen Wegen zu erreichen. Die Waldorfschule liegt im Ehestorfer Heuweg und ist mit dem Pkw in ca. 12 Minuten erreicht. Alle Schulen sind über den ÖPNV mit regulären Buslinien direkt zu erreichen. Die Autobahnanschlussstelle Heimfeld (A7) ist ca. 6 km entfernt, die Anschlussstelle Rade (A1) ist über Neu Wulmstorf/Elstorf ca. 20 km entfernt. Die Hamburger Innenstadt ist mit der S-Bahn in ca. 25 Minuten erreicht, mit dem Pkw, in Abhängigkeit der Verkehrslage und Fahrstrecke (A7 Elbtunnel oder A1 Elbbrücken) zwischen 30 und 40 Minuten.
<b>Lieferung:</b>	Nach Vereinbarung
<b>Kaufpreis:</b>	EUR 690.000,00
<b>Kaufnebenkosten:</b>	Die Gesamtcourtage in Höhe von 5,0 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Käufer und Verkäufer schulden die Courtage jeweils in gleicher Höhe (2,5 %) aufgrund separater Vereinbarungen in Textform. Die vermittelnde und/oder nachweisende Maklerfirma Puttkammer & Team, und ggf. deren Beauftragter, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer und dem Verkäufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des § 14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Die Grunderwerbsteuer, Notar-, Gerichts- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

## **Ausstattungen:**

- gefliester Eingangsbereich/Flur mit Garderobe
- Küche mit gepflegter Einbauküche (Geschirrspüler, Induktionsfeld etc.)
- großes Wohn-/Esszimmer (ca. 33 m<sup>2</sup>) mit Parkettfußboden, Terrassenausgang, Kamin und TV-Anschluss
- Süd-/West-Terrasse
- großer Garten mit Gartengerätehaus
- hell gefliestes Badezimmer mit Badewanne inkl. Duschtrennwand, Handtuchheizung und Fenster
- großes Schlafzimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>) mit Parkettfußboden
- massive/geschlossene Treppe zum Dachgeschoss
- Dachgeschossflur mit Laminatfußboden
- Gäste WC mit Handtuchheizung und Fenster
- Kinderzimmer I (ca. 9 m<sup>2</sup>) mit Laminatfußboden
- Kinderzimmer II (ca. 13 m<sup>2</sup>) mit Laminatfußboden
- Kinderzimmer III (1/2 Zimmer) mit Laminatfußboden sowie TV- und Telefon-Anschluss
- Abstellfläche auf dem Dachboden
- moderne Gasbrennwertheizung mit Warmwasseraufbereitung
- zwei Pkw-Stellplätze in Reihe
- SAT-Anlage (Kabelfernsehen vorbereitet)

## **Vollkeller:**

- großer Heizungskeller
- kleiner Waschkeller
- Kellerraum I
- Kellerraum II
- Vorratskeller

## Anmerkungen:

- das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde 2007 umfangreich kernsaniert
- Kelleraußenisolierung - 2010 -
- moderne Gasheizung (inkl. Heizkörper) mit effizienter Brennwerttechnik - 2007 -
- Fenster, Haustür, gesamte Elektrik, Fassade (Dämmwert K 035) und Dach (Dämmung WLG 035) im Jahre 2007 über KfW als Energiesparparket erneuert
- Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 178,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gas, Gebäudebaujahr 1956, Energieeffizienzklasse F



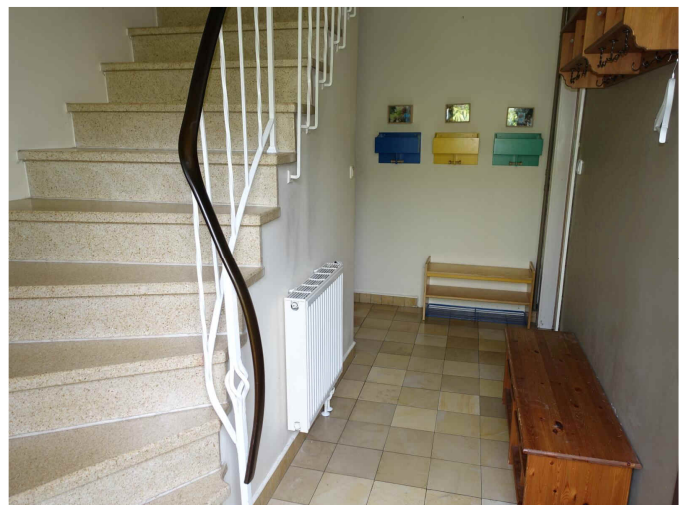
Ansicht



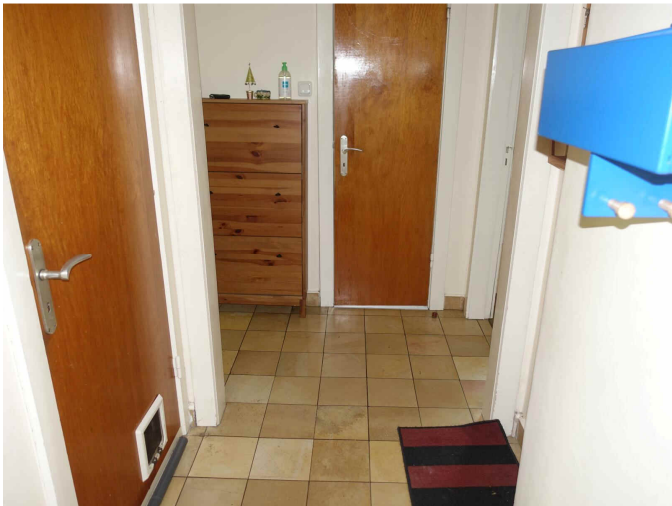
Pkw-Stellplätze



Vorgarten



Eingangsbereich/Flur



Eingangsbereich/Flur



Küche



Küche



Küche



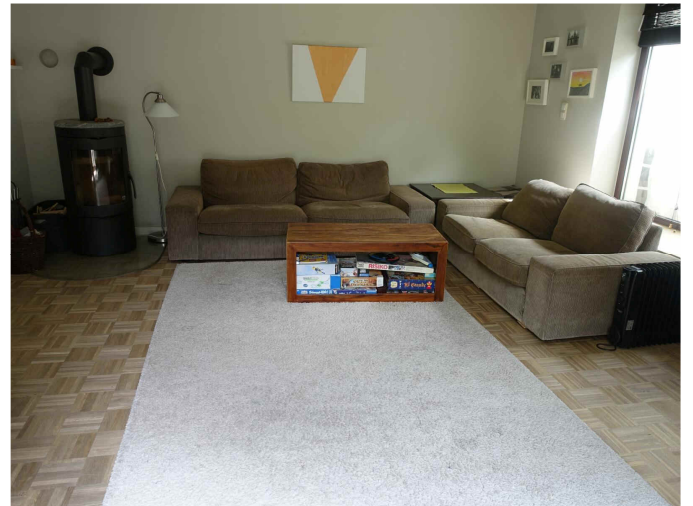
Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Kamin



Terrasse



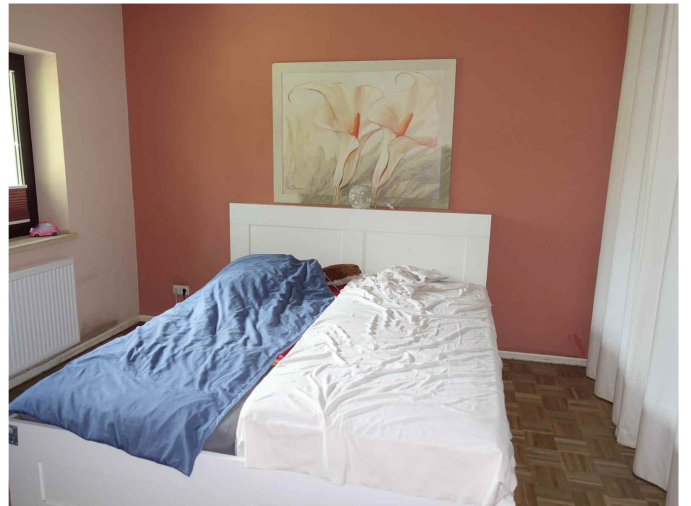
Garten



Gartengerätehaus



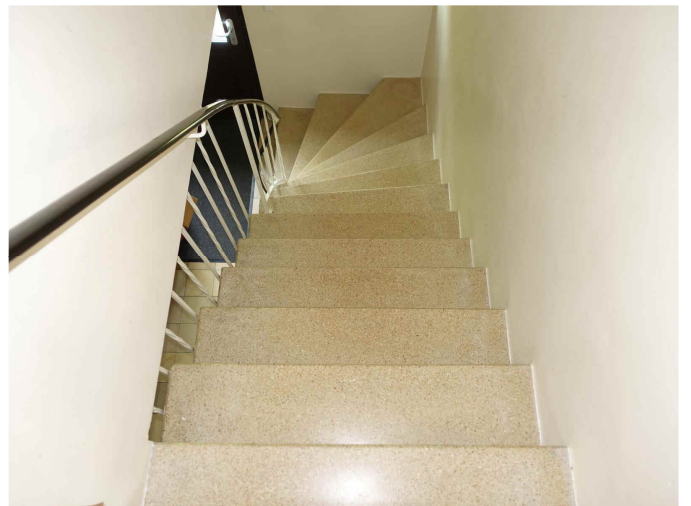
Badezimmer



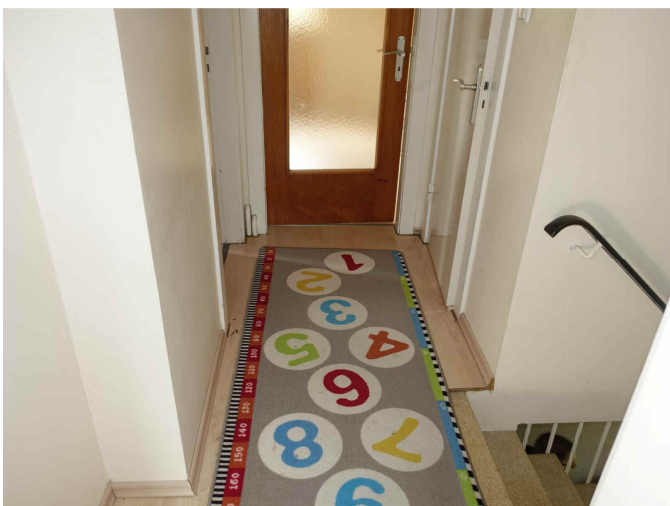
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Treppe zum Dachgeschoss



Dachgeschossflur

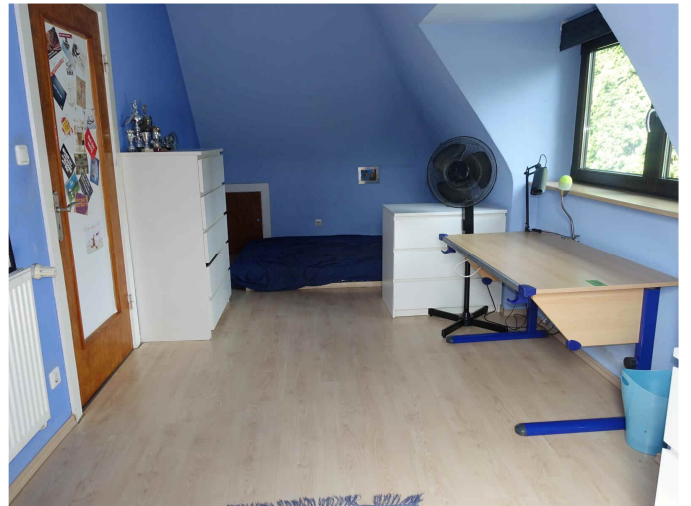


Gäste WC

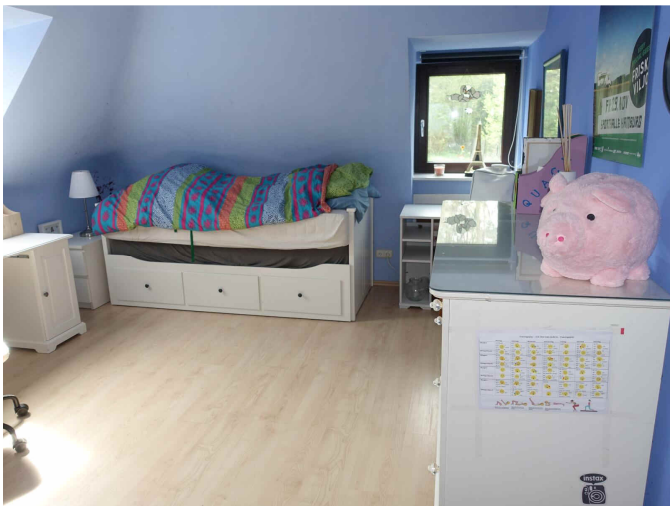




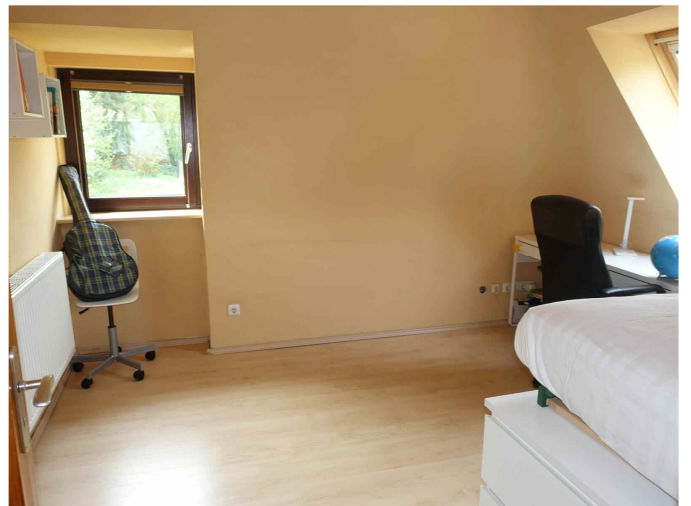
Kinderzimmer I



Kinderzimmer I



Kinderzimmer II



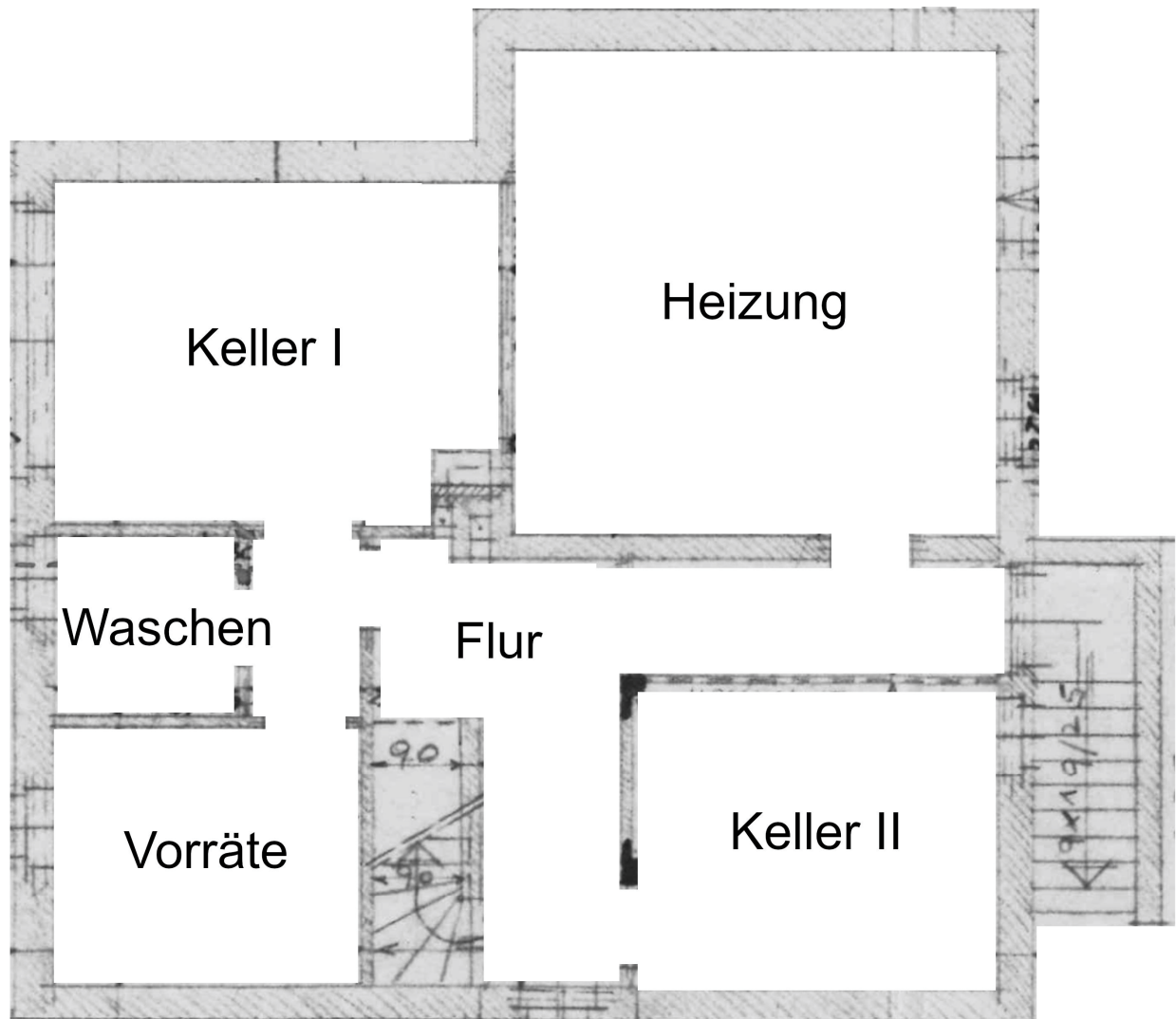
Kinderzimmer III



Kinderzimmer III

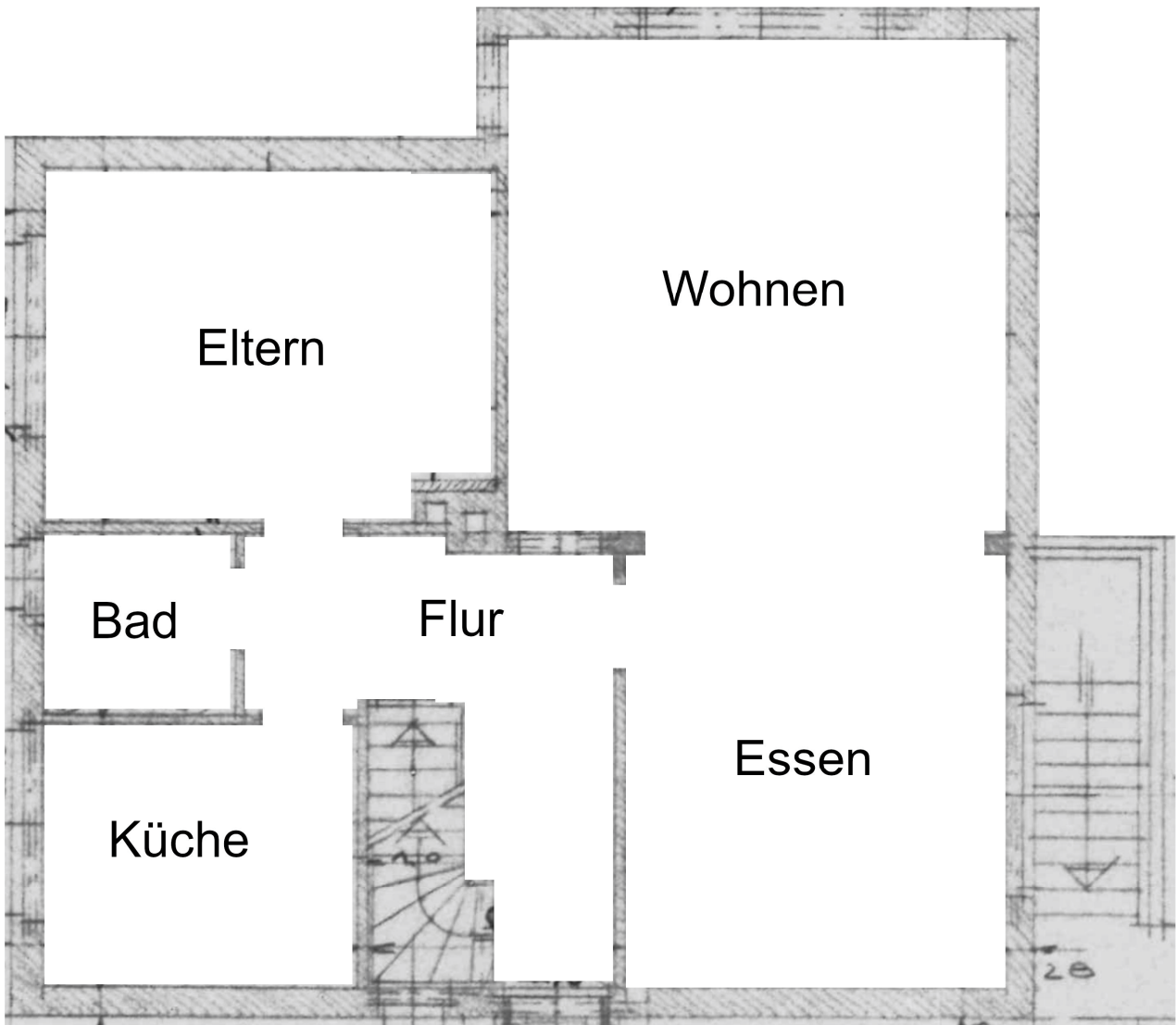


Kinderzimmer III



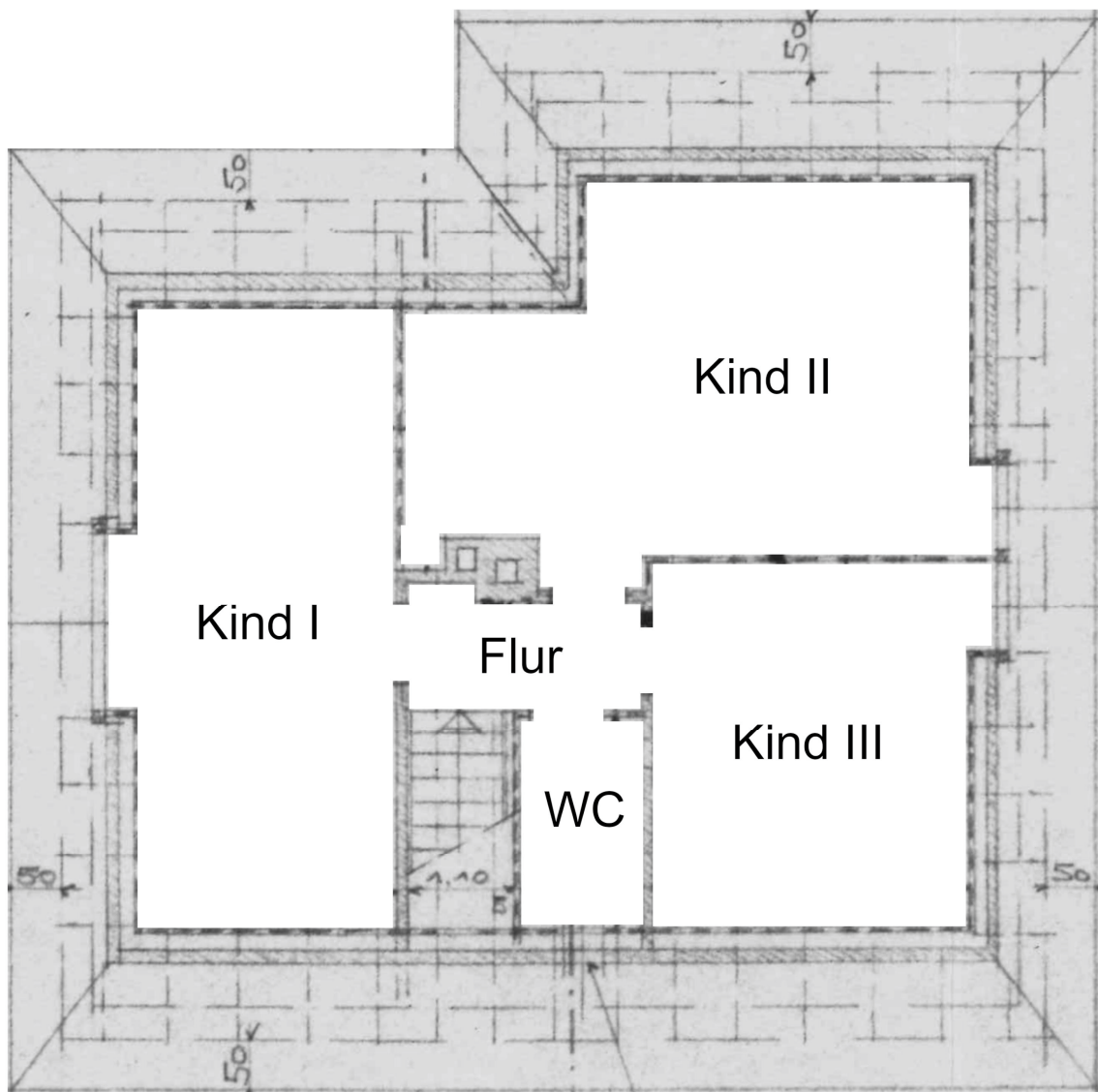
## Kellergeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



# Erdgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss



## Dachgeschoss-Grundriss

- kein Original-Grundriss

Alle in dieser Expertise stehenden Angaben zum Kaufobjekt sind von dem Eigentümer, Behörden, Banken und anderen Dritten zur Verfügung gestellt worden. Selbstverständlich wurden alle Angaben mit größter Sorgfalt überprüft. Wir können für die Richtigkeit und die Aktualität dieser Angaben jedoch trotz hoher Sorgfalt keine Gewähr und keine Haftung übernehmen. Wir können auch nicht gewährleisten, dass zum Zeitpunkt des Zugangs des Exposés oder zu einem späteren Zeitpunkt das Objekt noch zum Verkauf steht. Das Angebot ist insoweit unverbindlich und freibleibend. Bitte beachten Sie unsere AGB's.