

Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

Exposé

1 Zimmer Wohnung mit Balkon und ruhiger Südausrichtung



Wittland 4, 22589 Hamburg

Anzahl Wohnungen	1
Anzahl Zimmer	1
Wohnungsgröße	ca. 33,68 m ²
Gesamte Gebäudewohnfläche	ca. 1.086,93 m ²
Grundstückgröße	ca. 1.298 m ²
Baujahr	1975
Grundbuchblatt Wohnung	
Flurstück	2142

Kaufpreis 165.000 €

Kontakt: Immobilienhafen GmbH, Tel. 040 8199 2861, Mail info@immobilienhafen.com

Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

Daten im Überblick

Eckdaten

Koordinaten	53°34'48.0"N 9°47'45.0"O
Objektart	Etagenwohnung im 1. OG
Objektart	Wohnhaus mit einer Gewerbeeinheit im EG
Adresse	Wittland 4, 22589 Hamburg

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	165.000,00 €
Provision	3,00 % inkl. MwSt. des Kaufpreises
Verfügbar nach Vereinbarung	Nach Vereinbarung
Aktuelle Nutzung der Wohnung	leerstehend
Nutzung bei Übergabe der Wohnung	leerstehend

Monatliche Zahlungen ab 1.1.2023

Wohngeld Wohnung	217,26 €
Erhaltungsrücklage Wohnung	51,67 €

Zum 31.12.2021 betrug die Erhaltungsrücklage 78.405,21 €.
Auf die Wohnung entfällt ein Anteil von 2.430,56 €.

Heizung

Baujahr Heizung	1999
Befuerung	Öl
Heizungsart	Heizkörper

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	25.01.2030
End-Energieverbrauch/-bedarf	171,2 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	F
Wesentlicher Energieträger	Öl

Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

Zimmer – Blick Richtung Balkon



Zimmer – Blick Richtung Küche und Flur



Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

Vollbad linke Seite



Vollbad rechte Seite



Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

Küchenbereich



Ausblick



Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde im Jahr 1975 in massiver Bauweise mit 16 Wohnungen und einer Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie einer Tiefgarage errichtet und ist mit einer Backsteinverblendfassade versehen. Gegenwärtig werden zwei zusammengelegte Wohnungen im 1. OG als Zahnarztpraxis genutzt. Auf den südlichen und nördlichen Gebäudeseiten sind Balkone montiert. Der Zustand der 1 Zimmer Wohnung ist gegenwärtig als modernisierungsbedürftig zu bezeichnen. Im Badezimmer sind eine Badewanne, ein Handwaschbecken sowie ein Stand WC vorhanden. Der Flur und der Wohnraum sind mit einem Teppichboden ausgelegt und zwei Wände sind mit einer Holzvertäfelung versehen. Der Balkon ist in Richtung Süden zum Wittland hin ausgerichtet. Das Gebäude ist voll unterkellert. Hier befinden sich neben der Tiefgarage, deren Stellplätze alle der Gewerbeeinheit zugeordnet sind, die Öl - Zentralheizung mit einer zentralen Warmwasseraufbereitung, die Kellerräume sowie eine Waschküche. In der Waschküche besteht für die Bewohnenden die Möglichkeit über eine Münzwaschmaschine und einen Münztrockner zu verfügen. Zu der angebotenen 1-Zimmer Wohnung gehört der in der Folge im Grundriss gekennzeichnete Kellerraum Nr. 7. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Bodendenkmal nach dem Hamburger Denkmalschutzgesetz von 2013. Grundstück: 020202 - 02142 - 165 Sülldorf 6 Brandgräberfeld 9132.

Verkehrsanbindungen

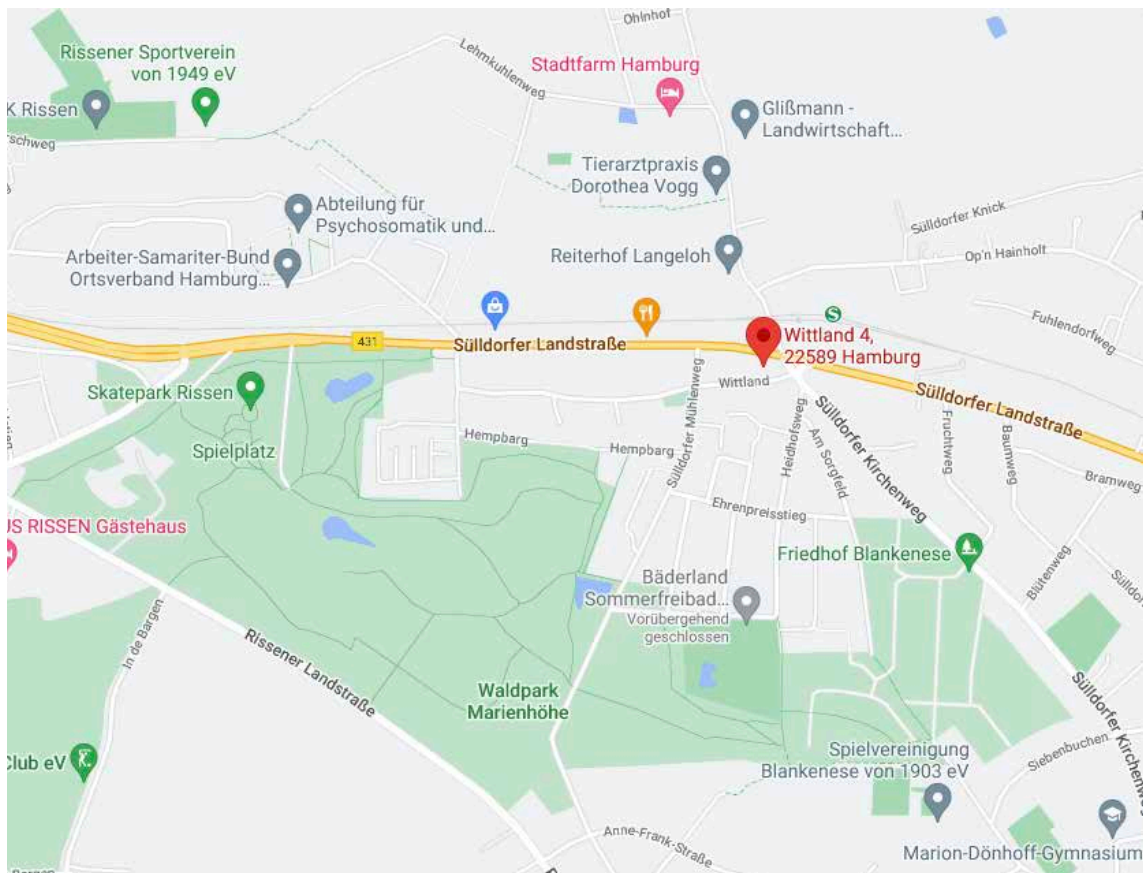
Der S-Bahnhof Sülldorf ist fußläufig nach weniger als 300 Metern innerhalb von 5 Minuten zu erreichen. Von hier aus beträgt die Fahrzeit bis zum Hauptbahnhof in der zwischen den Stationen Wedel und Poppenbüttel verkehrenden S1 ca. 32 Minuten. Die Buslinie 1, welche zwischen den Haltestellen S-Bahn Rissen und S-Bahn Altona im 10 Minutentakt verkehrt, ist mit der Bushaltestelle „S-Bahn Sülldorf“ in 2 Minuten erreichbar. Bis zur Autobahn 23, Anschlussstelle Halstenbek-Rellingen, beträgt die Fahrzeit ca. 20 Minuten. Die Autobahnanschlussstelle 28 Hamburg Bahrenfeld an die Autobahn 7 ist in ca. 20 Minuten zu erreichen. Der Hamburg Airport liegt in ca. 13 km Entfernung und die Fahrzeit mit dem Auto beträgt ca. 35 Minuten.

Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

Lagebeschreibung

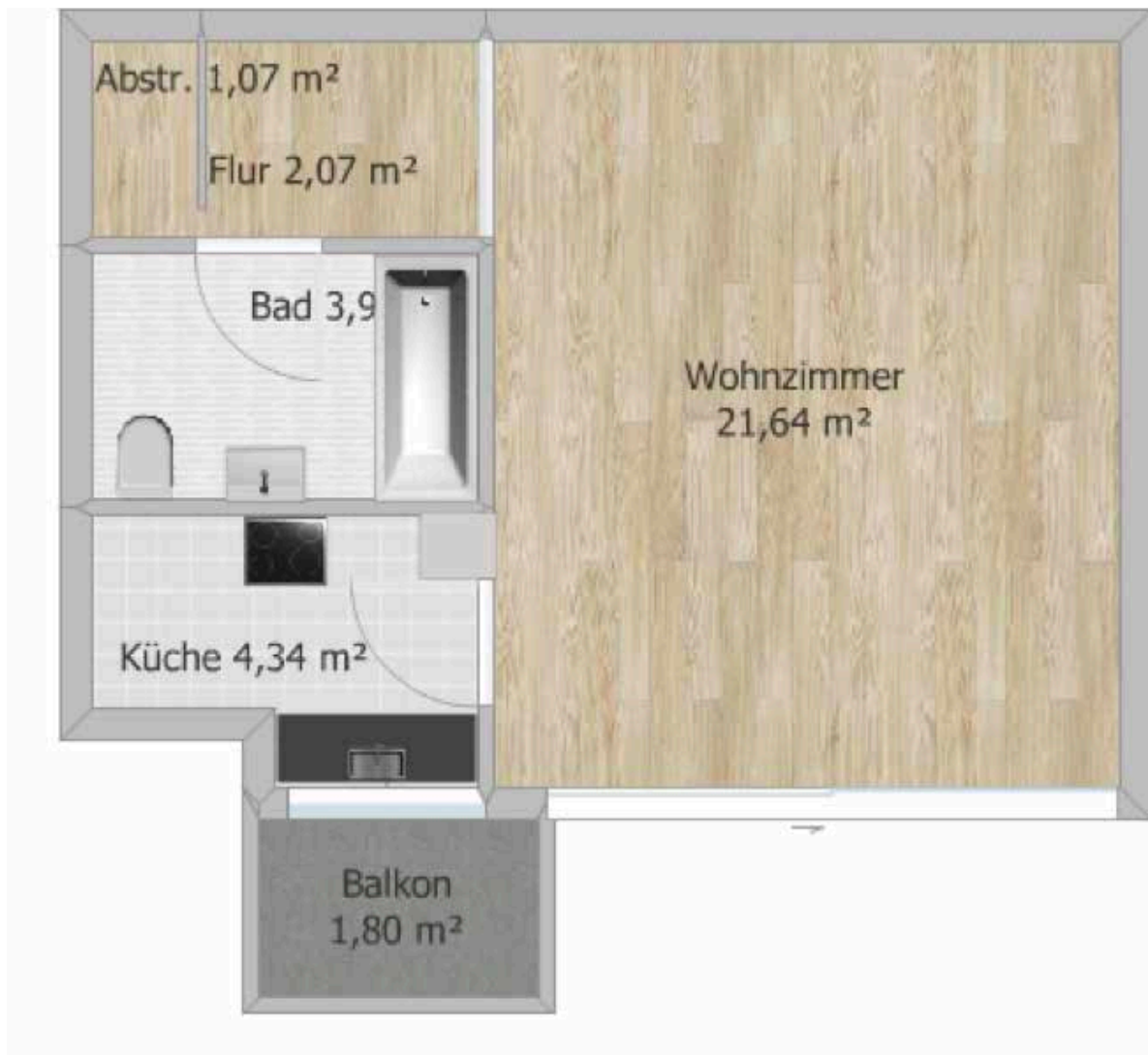
Der Hamburger Stadtteil Sülldorf im Bezirk Altona gehört mit seinen ca. 10.000 Einwohnern zu denen im Hamburger Westen gelegenen Elbvororten. Südlich der S-Bahnlinie und der Bundesstraße 431 ist der Stadtteil durch Einzelhäuser und Wohnsiedlungen geprägt. Auf der nördlichen Seite sind große Felder und überwiegend landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt. Über die Landesgrenzen hinaus ist das unmittelbar am Bahnhof gelegene Hamburger Konservatorium bekannt. Der beliebte Hamburger Elbstrand ist ca. 15 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Unmittelbar am Bahnhof Sülldorf sind ein Lidl Markt und wenige 100 Meter weiter Stadteinwärts ein Aldi Markt ansässig. Frische Brötchen werden in Sülldorf bei der Bäckerei Dutz an der Straßenecke Sülldorfer Kirchenweg / Wittland erworben. Zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in den Nachbarstädteilen Iserbrook, Blankenese und Rissen. Kindergärten, Grund- und Gemeinschaftsschulen sowie unter anderem das Marion-Dönhoff-Gymnasium an der Grenze zu Blankenese ermöglichen den Kindern eine umfassende Schulausbildung in den Elbvororten.



Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

Grundriss Wohnung



Die Grundrisskizze inklusive der Maßangaben beruht auf eigenen Messungen und ist nicht maßstabsgetreu.

Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

ANNAHME DES ANGEBOTES Der Kaufinteressent bestätigt mit der Reaktion auf den Erhalt dieses Exposés, die Abforderung weiterer Unterlagen oder der Vereinbarung eines Besichtigungstermine die Annahme des Maklervertrages.

HAFTUNG Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Verkäufer. Der Inhalt dieses Exposés wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung wegen falscher oder unvollständiger Exposéangaben gegenüber dem Erwerber erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen; dies gilt auch für die Verletzung evtl. Aufklärungs- oder Hinweispflichten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Auftragsbedingungen. Verbindlich sind allein die Angaben im notariellen Kaufvertrag.

KÄUFERPROVISION Die Immobilienhafen GmbH erhält beim Abschluss des notariellen Kaufvertrages vom Käufer eine Provision inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Käuferprovision für diese Immobilie beträgt 3,00 % inkl. gesetzlicher MwSt.

SONSTIGE KOSTEN Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis sowie die Notar- und Grundbuchkosten; ausgenommen sind Löschungskosten, die üblicherweise der Verkäufer trägt.

WEITERGABE Das Exposé ist ausschließlich an den durch die Firma Immobilienhafen GmbH gesendeten Empfänger gerichtet. Eine Weitergabe ist nur unter ausdrücklicher Zustimmung durch die Firma Immobilienhafen GmbH gestattet.

Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

Zustimmung zur sofortigen Ausführung der Leistung

In Kenntnis der vorbeschriebenen Konsequenzen beauftragt der Auftraggeber den Makler ausdrücklich, seine Leistungen, die Gegenstand dieses Vertrags sind, bereits während der Widerrufsfrist zu erbringen. Der Auftraggeber erklärt ausdrücklich sein Einverständnis damit, dass der Makler vor Ende der Widerrufsfrist seine Dienstleistung erbringt. Dem Auftraggeber ist dabei bewusst, dass er bei vollständiger Vertragserfüllung sein Widerrufsrecht verliert.

(Ort und Datum)

(Unterschrift des Verbrauchers)

Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

Widerrufsbelehrung

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns...

Immobilienhafen GmbH, Beim Dorfgraben 24 in 22559 Hamburg,

Telefon 040 8199 2861, Telefax 040 8199 2862, E-Mail info@immobilienhafen.com

mit einer eindeutigen Erklärung (zum Beispiel ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Für Ihre Widerrufserklärung können Sie das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir/habe ich Ihnen alle Zahlungen, die wir/ich von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 14 Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über den Widerruf dieses Vertrags bei uns/mir eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir/verwende ich dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart. In keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass unsere/meine Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie an uns/mich einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns/mich von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

(Ort und Datum)

(Unterschrift des Verbrauchers)

Immobilienhafen

53°34'56"N 9°44'51"O

Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen möchten, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an...

Immobilienhafen GmbH
Beim Dorfgraben 24, 22559 Hamburg
Telefon 040 / 81 99 28 61
Telefax 040 / 81 99 28 62
E-Mail info@immobilienhafen.com

Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren/die Erbringung der folgenden Dienstleistung*)

Ware / Dienstleistung

Bestellt am/erhalten am*)

Name des/der Verbraucher(s)

Anschrift des/der Verbraucher(s)

Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum