

**6-Zimmer-Bungalow direkt am Rissener Nibelungenviertel  
22880 Wedel**

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 130 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	ca. 816 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Kaufpreisidee:</b>	€ 575.000,-- (VB)
<b>Übergabe:</b>	nach Vereinbarung



**Lage:** Das Haus befindet sich in sehr ruhiger Sackgassen-Lage, direkt angrenzend an das Rissener Nibelungenviertel. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Edeka, REWE, Budnikowski etc.) wie auch die S-Bahnstation der Linie S1 sind in knapp 20 Minuten zu Fuß bzw. 5 Minuten per Fahrrad im Rissener Dorfkern erreichbar, 9 Minuten benötigt die neu geschaffene HVV-Kleinbuslinie 388. Sämtliche Schulzweige sowie diverse Kindergärten sind ebenso direkt im Ort vorhanden. Die Hamburger Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln und auch dem Auto in gut 30 Minuten zu erreichen.

**Ausstattung:** Das Haus wurde im Jahre 1964 in massiver Bauweise errichtet. Die Ausstattung umfasst u.a.

- einen sonnigen Garten mit Südwest-Terrasse
- einen sehr großzügigen Wohnbereich
- eine offen gestaltete, cremefarbene Einbauküche mit Koch-Insel mit zusätzlicher Grill-Platte, Backofen auf Augenhöhe, Dampfgarer, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination und vielem mehr
- ein weißes Badezimmer mit Vollbad, Duschbad u. Fenster
- ein terracotta-farbenes Gäste-WC
- einen beheizbaren Keller mit teilweise überirdisch gelegenen Fenstern
- 3-4 Kfz.-Stellplätze auf dem Grundstück
- Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung aus dem Jahre 2016

**Erwerbskosten** Die Notar- und Gerichtskosten betragen etwa 1-2 % des Kaufpreises, die Grunderwerbsteuer 6,5 %. Diese Kosten sind vom Käufer zu tragen. Der vom Käufer zu zahlende Anteil an der Maklercourtage beträgt 3,57 % des Kaufpreises inklusive 19 % Mehrwertsteuer und ist verdient und fällig mit Abschluss des Kaufvertrages. Mit dem Verkäufer besteht eine Vereinbarung zur Zahlung einer Courtage an uns in selber Höhe.

**Südwestansicht mit sonniger Terrasse**



**Blick von der Terrasse in den Garten**



**Großzügiger Wohn-/Essbereich**



**Wohnbereich (aktuell mit Kletterwand)**



## Essbereich



## Offen gestaltete Einbauküche mit Koch-/Grill-Insel



Schlafzimmer I



Schlafzimmer II



Schlafzimmer III



Schlafzimmer IV



Schlafzimmer V



Gäste-WC



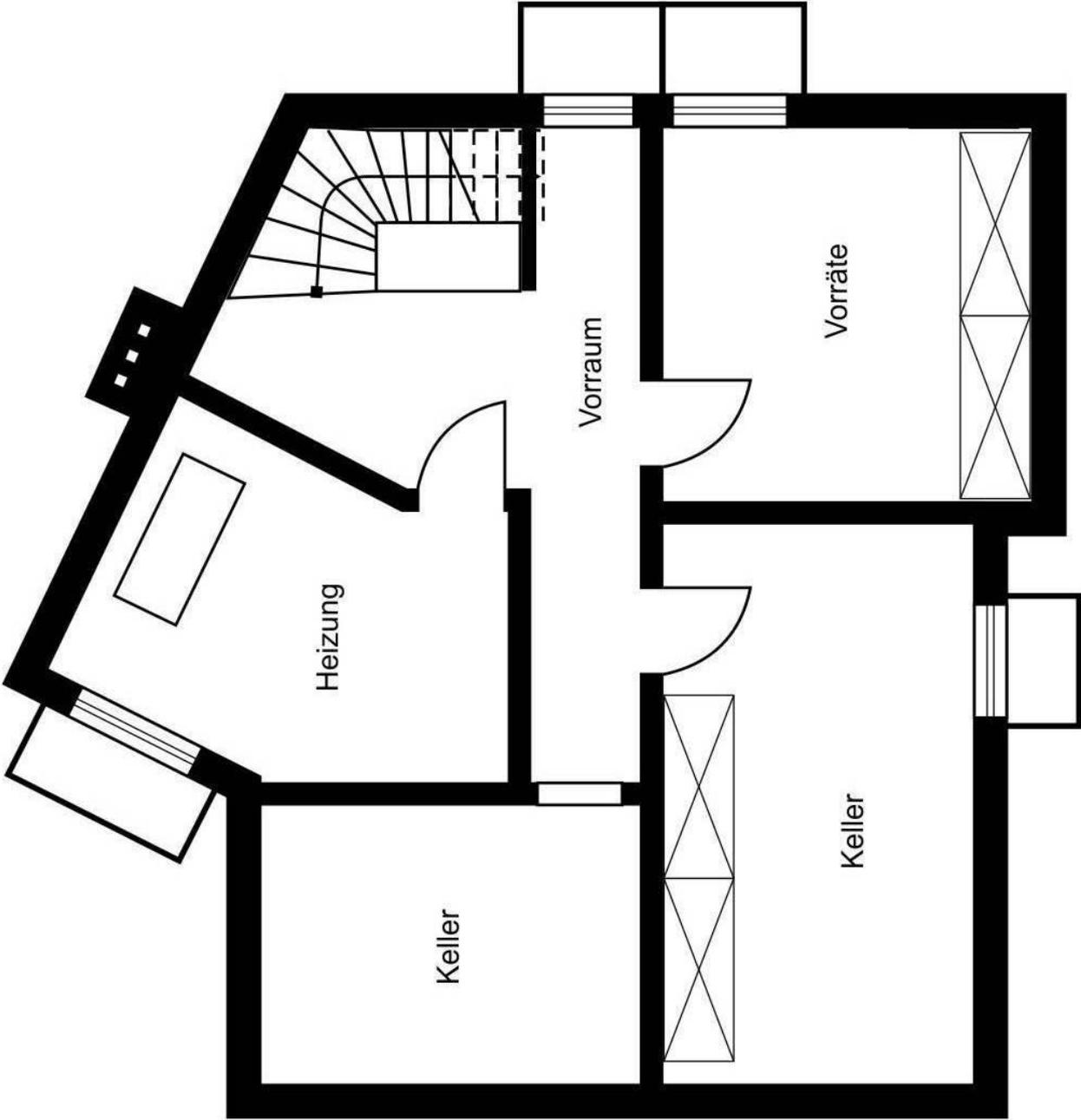
**Badezimmer**



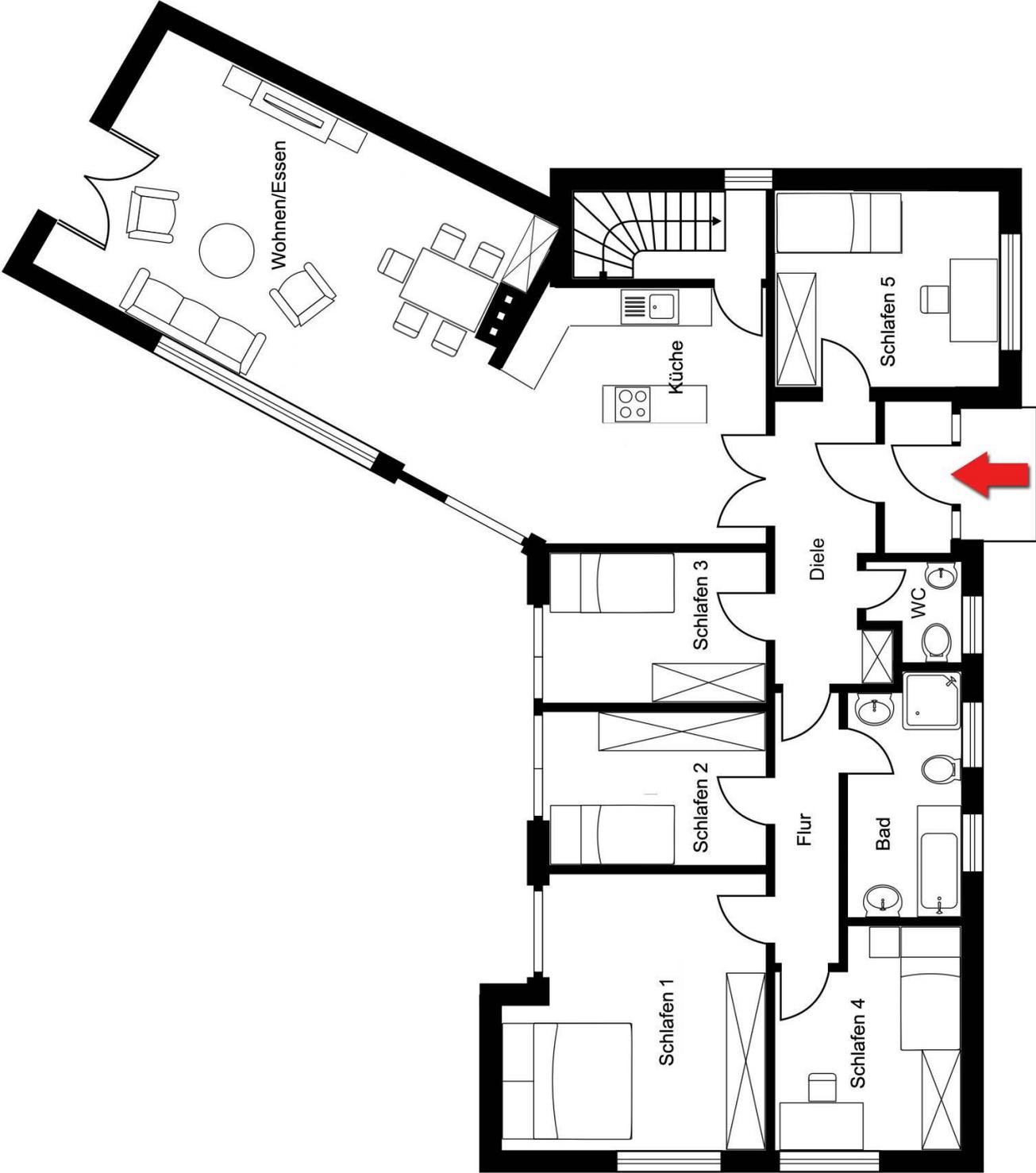
**Badezimmer**



Grundriss-Skizze Kellergeschoss (keine Gewähr für Maße, Maßstab etc.)



Grundriss-Skizze Erdgeschoss (keine Gewähr für Maße, Maßstab etc.)



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Sofern keine anderen, gesetzlichen Regelungen greifen, kommt mit der Verwendung des vorstehenden Angebotes ein Maklervertrag zwischen dem Empfänger und unserer Firma zustande. Als Verwendung gilt beispielsweise die diesbezügliche Kontaktaufnahme mit uns oder dem Eigentümer. Zugleich erkennt der Empfänger mit der Verwendung des Angebotes die nachfolgenden Bedingungen an.
2. Irrtum und Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleiben vorbehalten. Die Angaben zum Objekt basieren auf Auskünften des Verkäufers bzw. Vermieters. Trotz aller Sorgfalt kann unsere Firma keine Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit übernehmen.
3. Im Falle des Abschlusses eines Kauf- bzw. Mietvertrages hat der Käufer bzw. Mieter die jeweils in den Angeboten ausgewiesene Courtage an unsere Firma zu entrichten.
4. Die Angebote sind ausschließlich für den Empfänger persönlich bestimmt und vertraulich zu behandeln. Bei einer Weitergabe des Angebotes oder einzelner Teile daraus haftet der Empfänger im Falle eines Vertragsabschlusses für die unserer Firma zustehende Courtage.
5. Sollte die Verfügbarkeit des durch unsere Firma nachgewiesenen Objektes dem Empfänger bereits bekannt sein, so hat er uns innerhalb von sieben Tagen unter Beifügung eines Nachweises entsprechende Nachricht zu geben. Unterlässt er dieses, so erkennt er die weitere Tätigkeit unserer Firma in dieser Sache als für einen späteren Vertragsabschluss ursächlich an.
6. Der Empfänger erklärt sich damit einverstanden, dass unsere Firma uneingeschränkt auch für den anderen Vertragsteil tätig sein darf.
7. Sofern der Empfänger Vollkaufmann ist, wird als Erfüllungsort und Gerichtsstand Hamburg vereinbart.

## Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der Firma Carsten Ploog Immobilien, Fruteweg 2, 22559 Hamburg, Tel.: 040 - 81 50 51, eMail: [info@carsten-ploog.de](mailto:info@carsten-ploog.de), mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. 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 Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir 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 die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.