

**Großzügige, äußerst gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage  
22880 Wedel**

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 60 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Wohngeld:</b>	€ 356,- mtl.
<b>Kaufpreis:</b>	€ 234.000,-
<b>Übergabe:</b>	nach Vereinbarung



**Lage:** Das Haus befindet sich in sehr ruhiger Lage von Wedel. Ein „Tante-Emma-Laden“ für den täglichen Bedarf befindet sich in direkter Nachbarschaft, ein großer Supermarkt ist in sieben Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Wedeler Bahnhofstraße mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Passagen und gutem gastronomischen Angebot liegt vier Minuten per Fahrrad entfernt. Der S-Bahnhof Wedel, mit Direkt-Anschluss an die Hamburger Innenstadt, ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in 13 Minuten erreichbar, per Fahrrad in sieben Minuten. Der Elbhöhenweg liegt sechs Fußminuten entfernt. Die Hamburger Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln und auch dem Auto in gut 30 Minuten zu erreichen.

**Ausstattung:** Die Wohnung liegt im Hochparterre einer sehr gepflegten, modernisierten Wohnanlage aus dem Jahr 1956. Die Ausstattung umfasst u.a.

- einen sonnigen Südbalkon
- drei große, gleichwertige Räume
- eine erneuerte Einbauküche mit allen üblichen Geräten
- ein erneuertes, weißes Badezimmer mit Vollbad und Fenster
- erneuerte, isolierverglaste Fenster
- Fernwärmeheizung aus 2018
- Fassade mit Wärmeverbundsystem aus 2014
- erneuerte Balkone aus 2014

Die Wohnung befindet sich in einem ausgesprochen gepflegten Zustand.

**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 entrichtende Anteil an der Maklercourtage beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt.. Er ist verdient und fällig mit Abschluss des Kaufvertrages.

## Wohnzimmer mit Südloggia



## Arbeits-/Gäste-/Esszimmer



## Schlafzimmer



## Badezimmer mit Vollbad und Fenster



Einbauküche



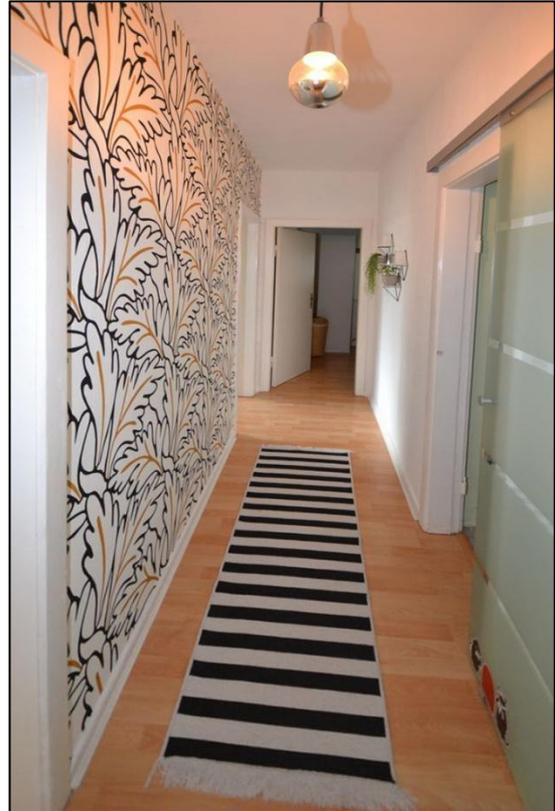
Einbauküche



**Südloggia**



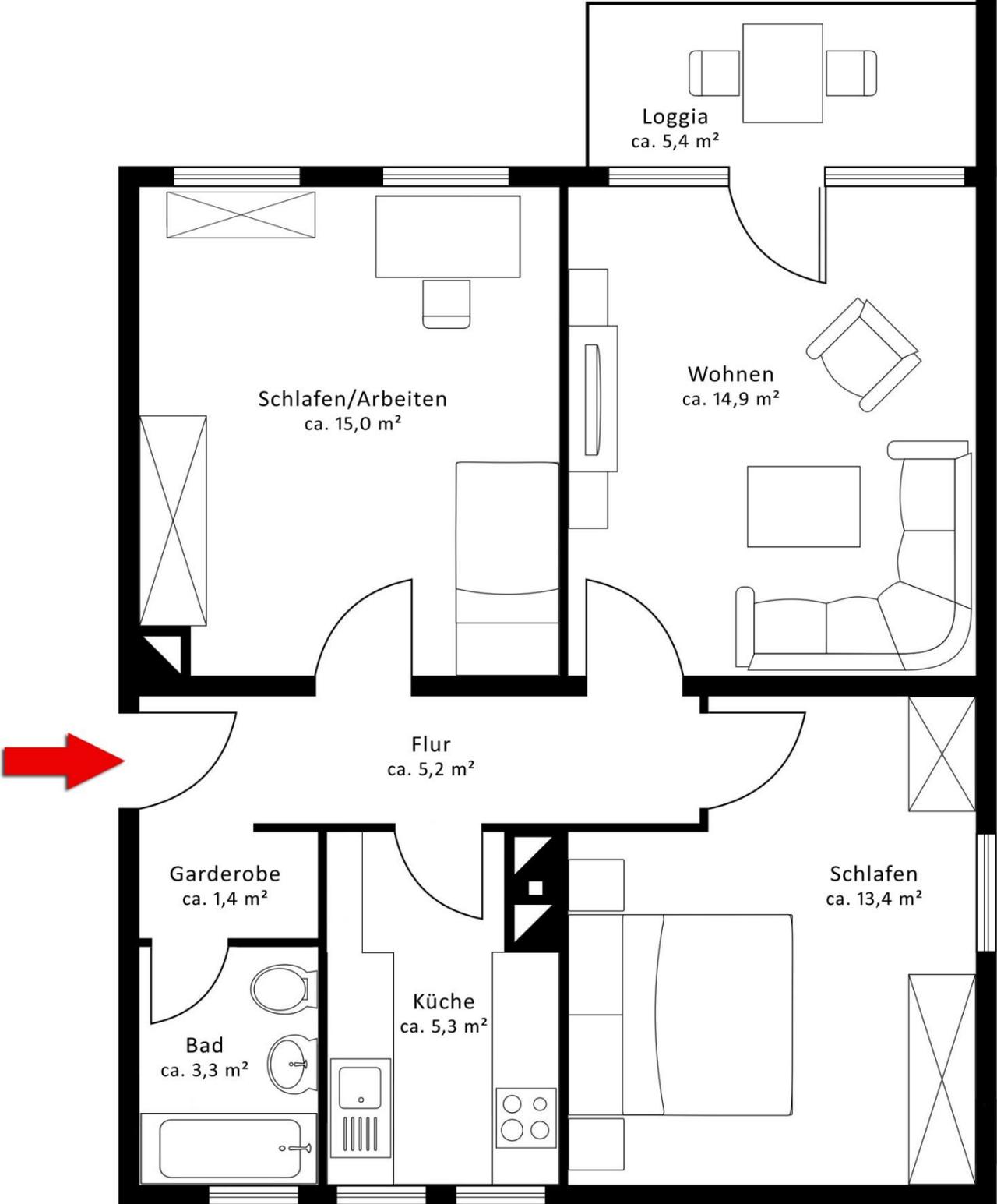
**Flur**



**Sonnige Südloggia**



Grundriss-Skizze



## 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 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.