

## Großzügiges 8-Zimmer-Haus auf Erbpachtgrundstück 22559 Hamburg-Rissen

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 160 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück:</b>	ca. 841 m <sup>2</sup>
<b>Baujahr:</b>	ca. 1958
<b>Kaufpreis:</b>	€ 290.000,-- (VB)
<b>Übergabe:</b>	kurzfristig möglich



**Lage:** Das Haus befindet sich in sehr ruhiger Lage im südlichen Teil des Elbvorortes Rissen. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Edeka, REWE, Budnikowski etc.) wie auch die S-Bahnstation der Linie S1 sind in rund zehn Minuten zu Fuß im Rissener Dorfkern erreichbar, sämtliche Schulzweige sowie diverse Kindergärten befinden sich ebenso in fußläufiger Umgebung. Die Hamburger Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln und auch dem Auto in gut 30 Minuten zu erreichen.

**Ausstattung:** Das Haus wurde 1958 in massiver Bauweise errichtet und im Laufe der Jahre um Anbauten erweitert. Das Objekt kann sowohl als Einfamilienhaus wie auch als 3-Einheiten-Haus genutzt werden. Es wird über eine zentrale Diele betreten. Von hier aus ist zu erreichen

- eine 5-Zimmer-Wohnung: Hier existieren im Erdgeschoss ein großzügiger Wohnbereich mit offenem Kamin, eine große Wohnküche, ein Arbeitszimmer und ein Duschbad, im Obergeschoss drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Vollbad
- eine 1-Zimmer-Wohnung/Büro mit kleiner Küche und Duschbad
- eine 2-Zimmer-Wohnung/Büro mit kleiner Küche und Vollbad

Das Haus ist unterkellert, hier befinden sich der Heizungsraum, eine Werkstatt, ein Vorratsraum, die Waschküche sowie ein Partyraum mit offenem Kamin. An das Haus angebaut ist eine Einzelgarage.

**Erwerbskosten** Die Notar- und Gerichtskosten betragen etwa 1-2 % des Kaufpreises, die Grunderwerbsteuer 4,5 %. Diese Kosten sind vom Käufer zu tragen. Ebenso ist die Maklercourtage in Höhe von 6,45 % des Kaufpreises inkl. 19 % Mehrwertsteuer vom Käufer an unsere Firma zu zahlen.

**Erbpacht** Die Erbpacht für das Grundstück beträgt ca. € 460,- p.a., der Pachtvertrag läuft aus per 30. Juni 2031.

**Ostansicht**



**Südwestansicht**



5-Zimmer-Wohnung: Wohnbereich mit offenem Kamin



5-Zimmer-Wohnung: Wohnbereich mit offenem Kamin



**5-Zimmer-Wohnung: Arbeitszimmer**



**5-Zi.-Whg.: Gäste-WC mit Duschbad**



**5-Zi.-Whg.: Treppe ins Obergeschoss**



**5-Zimmer-Wohnung: Einbauküche mit Esstresen**



**5-Zimmer-Wohnung: Essplatz in der Küche**



5-Zimmer-Wohnung: Schlafzimmer 1



5-Zimmer-Wohnung: Schlafzimmer 1



5-Zimmer-Wohnung: Schlafzimmer 2



5-Zimmer-Wohnung: Schlafzimmer 2



5-Zimmer-Wohnung: Schlafzimmer 3



5-Zimmer-Wohnung: Schlafzimmer 3





5-Zimmer-Wohnung: Badezimmer



5-Zimmer-Wohnung: Badezimmer



## 1-Zimmer-Wohnung: Wohn-/Schlafzimmer



## 1-Zi.-Whg.: Kleine Küche



## 1-Zi.-Whg.: Duschbad



**2-Zimmer-Wohnung: Wohnzimmer**



**2-Zimmer-Wohnung: Wohnzimmer**



**2-Zimmer-Wohnung: Schlafzimmer**



**2-Zimmer-Wohnung: Schlafzimmer**



**2-Zimmer-Wohnung: Kleine Küche**



**2-Zimmer-Wohnung: Badezimmer mit Vollbad**



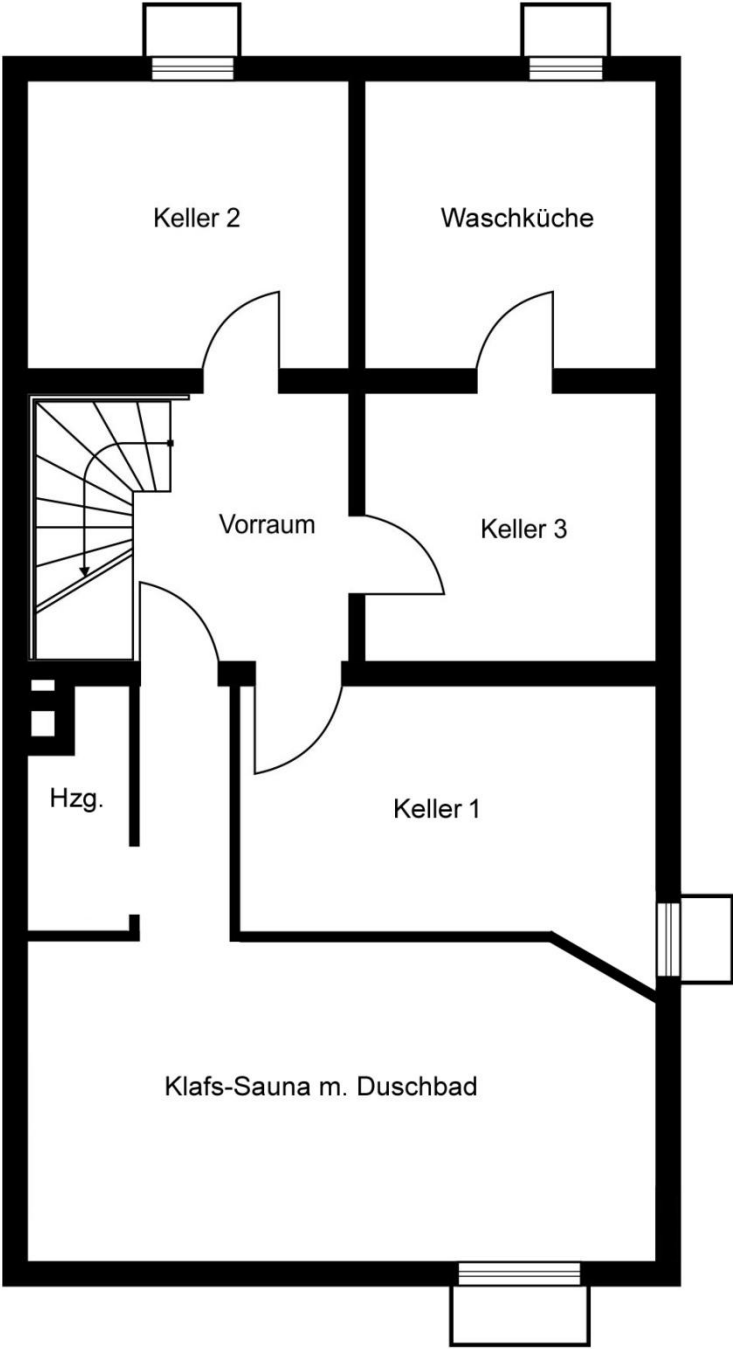
Zentrale Eingangsdiele des Hauses



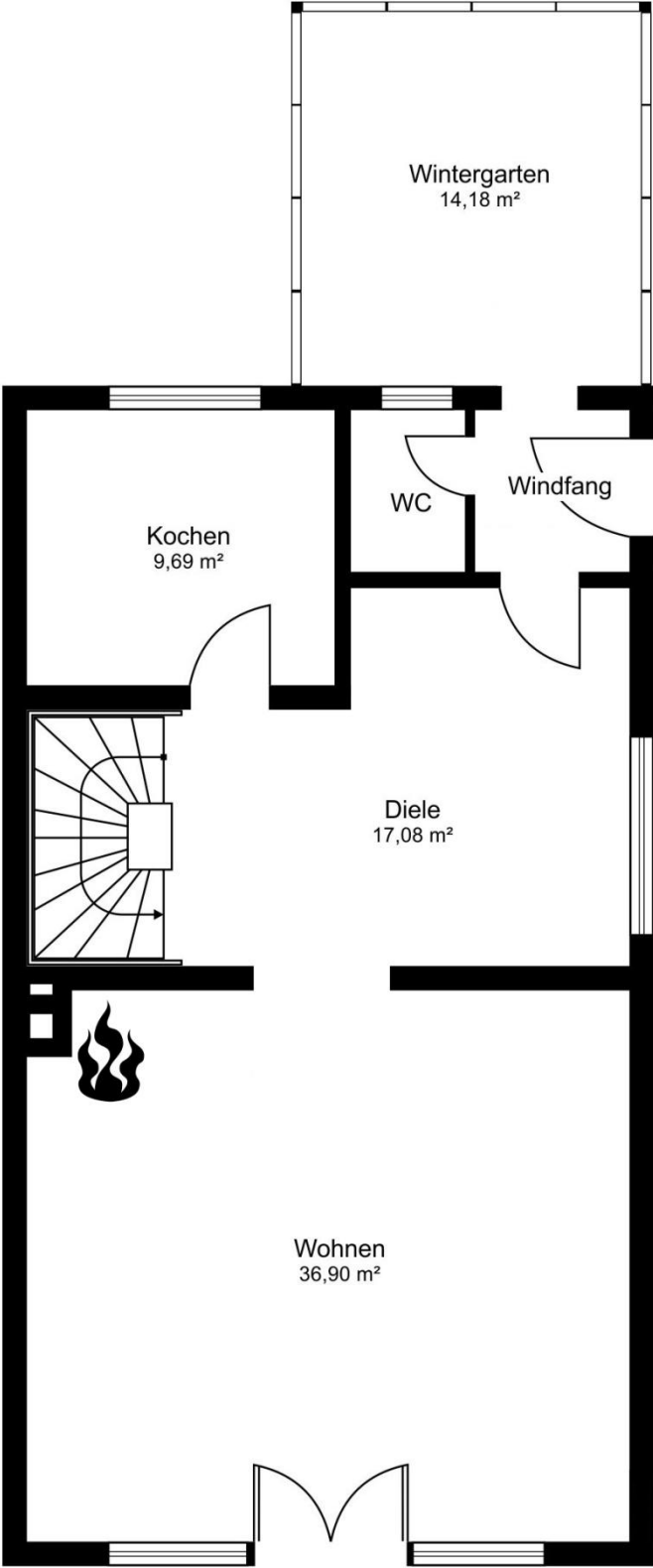
Zentrale Eingangsdiele des Hauses



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

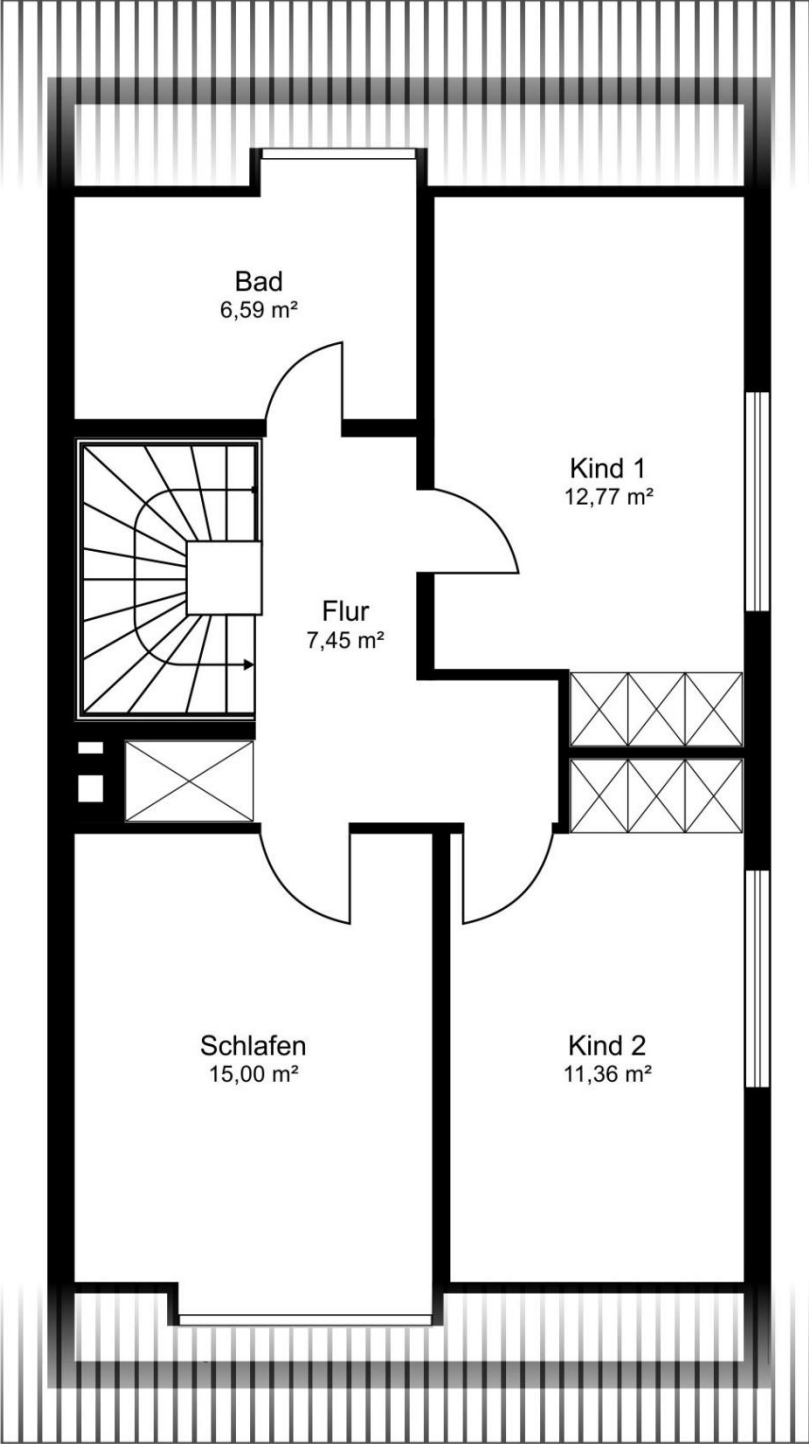


Grundriss-Skizze Erdgeschoss (keine Gewähr für Maße, Maßstab etc.)

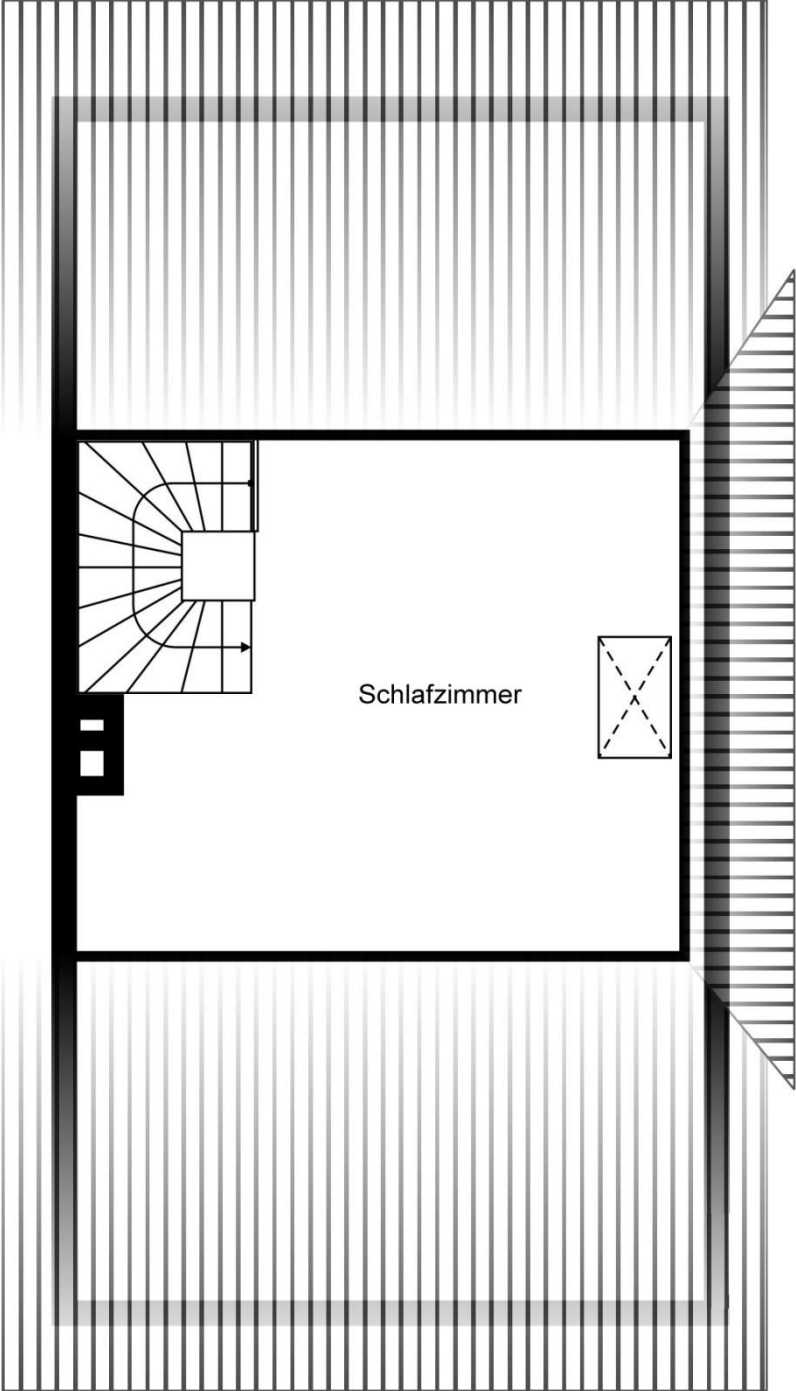




Grundriss-Skizze Obergeschoss (keine Gewähr für Maße, Maßstab etc.)



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



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Mit der Verwendung des vorstehenden Angebotes kommt 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, Fax: 040 - 81 06 55, eMail: [info@carsten-ploog.de](mailto:info@carsten-ploog.de), mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax 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.