

**9-Zimmer-Zweifamilienhaus im schönen Nibelungenviertel  
22559 Hamburg-Rissen**



**Die Lage**

Das Haus befindet sich in sehr schöner, grüner Lage im Nibelungenviertel des beliebten Hamburger Elbvorortes Rissen. Das Zentrum des Ortes mit seiner Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und auch darüber hinaus, beispielsweise Edeka-, Rewe- und Budnikowski-Märkte, sowie dem S-Bahnhof Rissen mit der Linie S1 ist in rund zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Alle Schulzweige sowie diverse Kindergärten sind ebenso direkt im Ort vorhanden. Beste medizinische Versorgung ist durch vielerlei Arztpraxen sämtlicher Fachrichtungen und das Rissener Westklinikum gewährleistet. Für Naherholung sorgen der Forst Klövensteen und der Elbstrand von Wittenbergen. Sportliche Abwechslung bieten der Rissener Tennis- und Hockey-Club, der Golfplatz Falkenstein sowie der Hamburger Yachthafen in Wedel. Die Hamburger Innenstadt ist sowohl per S-Bahn wie auch per Auto in einer guten halben Stunde zu erreichen.

## **Das Objekt**

Das Objekt wurde im Jahre 1964 als horizontal geteiltes Zweifamilienhaus errichtet. Es verfügt über ein Vollgeschoss zuzüglich eines Dachgeschosses und ist vollständig unterkellert. Hier finden sich teilweise recht gut belichtete, mit Fenstern über Erdniveau ausgestattete Räume, die zudem auch beheizbar sind: Ein Gäste-Zimmer mit einer Größe rund 30 m<sup>2</sup> und ein Hobbyraum mit einer Fläche von etwa 22 m<sup>2</sup>. Ebenso ist ein einfaches Badezimmer mit Duschbad, WC und Waschbecken vorhanden. Das Haus insgesamt wird beheizt über eine Gaszentralheizungsanlage, die Warmwasserversorgung erfolgt teilweise zentral, teilweise über elektronische Durchlauferhitzer.

Das Grundstück ist südlich ausgerichtet und hat eine Größe von 971m<sup>2</sup>. Im hinteren Bereich schließt sich eine städtische Fläche von etwa 200 m<sup>2</sup> an, die aktuell zu einem Preis von € 40,- p.a. hinzu gepachtet ist. Neben dem Haus befindet sich eine Einzelgarage, ebenso ist ein Geräteschuppen auf dem Grundstück errichtet.

## **Die Wohnungen**

Die Erdgeschoss-Wohnung hat eine Wohnfläche von etwa 116 m<sup>2</sup> und verfügt über einen sehr großzügigen Wohnbereich mit Holzfußboden, Kamin und großer Fensterfront zum Garten hin. Die Ausstattung umfasst eine neuwertige, weiße Einbauküche mit allen üblichen Elektrogeräten, ein Badezimmer mit Vollbad und Waschtisch, ein Gäste-WC ein Schlafzimmer mit En-Suite-Duschbad sowie Ankleidezimmer und ursprünglich zwei Kinderzimmer, die aktuell zu einem Raum vereint sind (siehe rote Markierung in beigefügter Grundriss-Skizze). Die Fenster der Wohnung sind zum überwiegenden Teil dreifachverglast.

Die Dachgeschoss-Wohnung umfasst 2 ½ Zimmer und hat eine Wohnfläche von gut 74 m<sup>2</sup>. Vor dem mit echtem Parkett ausgelegtem Wohnbereich befindet sich eine südlich ausgerichtete, sehr sonnige, kleine Dachterrasse. Die Küche ist mit weißen Einbaumöbeln, Backofen, Ceran-Kochfeld, Dunstabzug Geschirrspüler sowie Kühlschrank ausgestattet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Badezimmer ist weiß gefliest und verfügt über Duschbad, Waschtisch, WC und Fenster. Die beiden Schlaf- bzw. Arbeitsräume der Wohnung sind mit einem Laminatfußbodenbelag versehen. Die Fenster wurden allesamt vor wenigen Jahren erneuert, die vertikalen Fenster sind mit einer Dreifachverglasung ausgestattet.

**Die Lieferung** Beide Wohnungen des Objektes werden frei geliefert. Der Zeitpunkt der Übergabe kann mit dem Verkäufer flexibel vereinbart werden.

**Die Eckdaten**

<u>Wohnfläche:</u>	ca. 191 m <sup>2</sup> + 52 m <sup>2</sup> Souterr.
<u>Grundstücksgröße:</u>	ca. 971 m <sup>2</sup> + Pachtland
<u>Baujahr:</u>	1964
<u>Flurstück:</u>	Gemarkung Rissen, Flurstück 1904
<u>Grundbuchbezeichnung:</u>	Amtsgericht Blankenese, Grundbuch von Rissen Blatt 2099; zwei Leitungs- rechte aus 1934 in Abt. II; lastenfreie Lieferung der Abt. III

**Der Kaufpreis** Die Kaufpreisidee des Eigentümers beträgt € 895.000,-. Bitte geben Sie gern ein Gebot ab.

**Die Erwerbskosten** Die Notar- und Gerichtskosten betragen etwa 1-2 % des Kaufpreises, die Grunderwerbsteuer 5,5 %. Diese Kosten sind vom Käufer zu tragen.

Die vom Käufer an unsere Firma zu zahlende Maklercourtage beträgt 3,125 % 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.

**Der Grundriss** Beiliegend finden Sie die Grundriss-Zeichnungen zum Haus. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich hierbei um evtl. nicht maßstabsgetreue Skizzen handelt. Für die Genauigkeit der Größenangaben wie auch für die Richtigkeit von Details u.ä. kann keine Gewähr übernommen werden.

**Südansicht**



**Blick in den Garten**



**Wohnbereich (Erdgeschoss)**



**Wohnbereich (Erdgeschoss)**



**Schlafzimmer mit eigenem Duschbad und Ankleide (Erdgeschoss)**



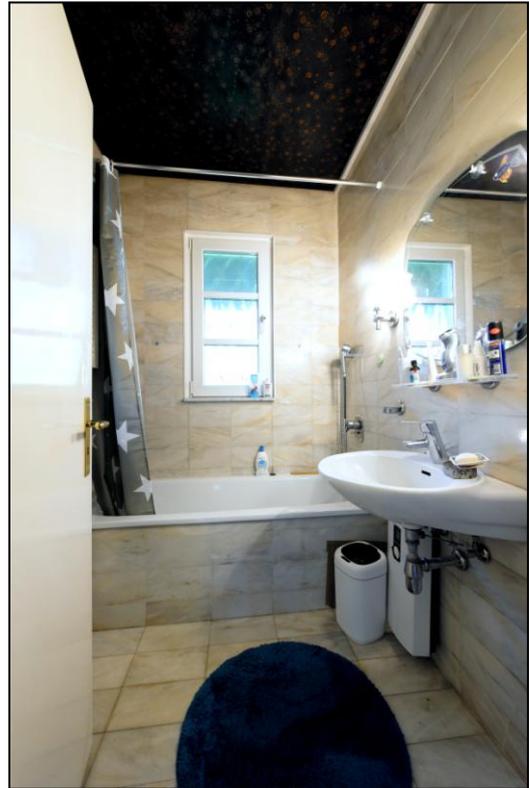
**Kinderzimmer – aus ehemals zwei Zimmern zusammgelegt (Erdgeschoss)**



**En-Suite-Duschbad (Erdgeschoss)**



**Badezimmer (Erdgeschoss)**



**Neuwertige Einbauküche (Erdgeschoss)**



**Gästezimmer (Souterrain)**



**Arbeitszimmer (Souterrain)**



**Wohnbereich (Dachgeschoss)**



**Wohnbereich (Dachgeschoss)**



**Schlafzimmer (Dachgeschoss)**



**Arbeitszimmer (Dachgeschoss)**



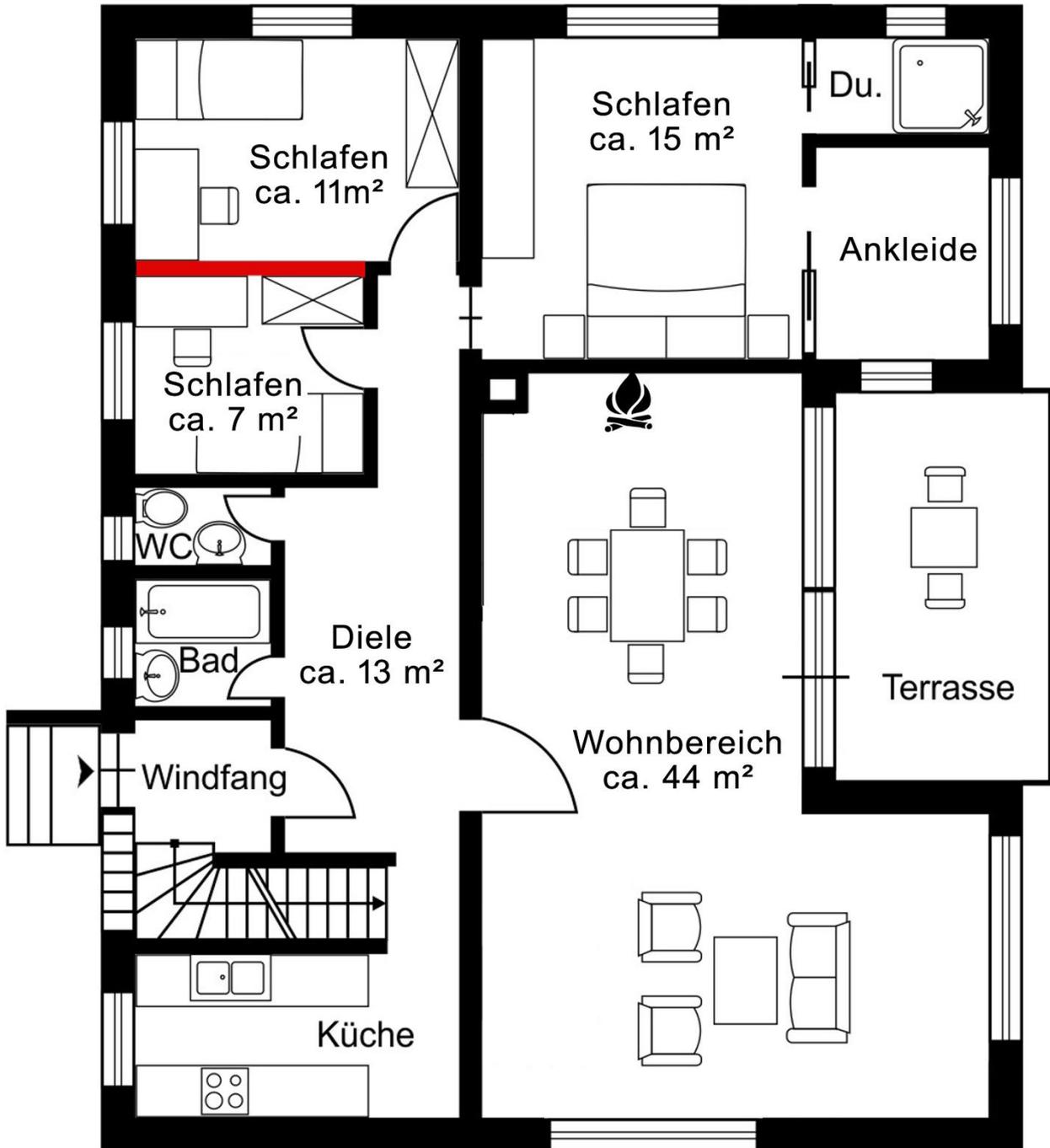
## Badezimmer (Dachgeschoss)



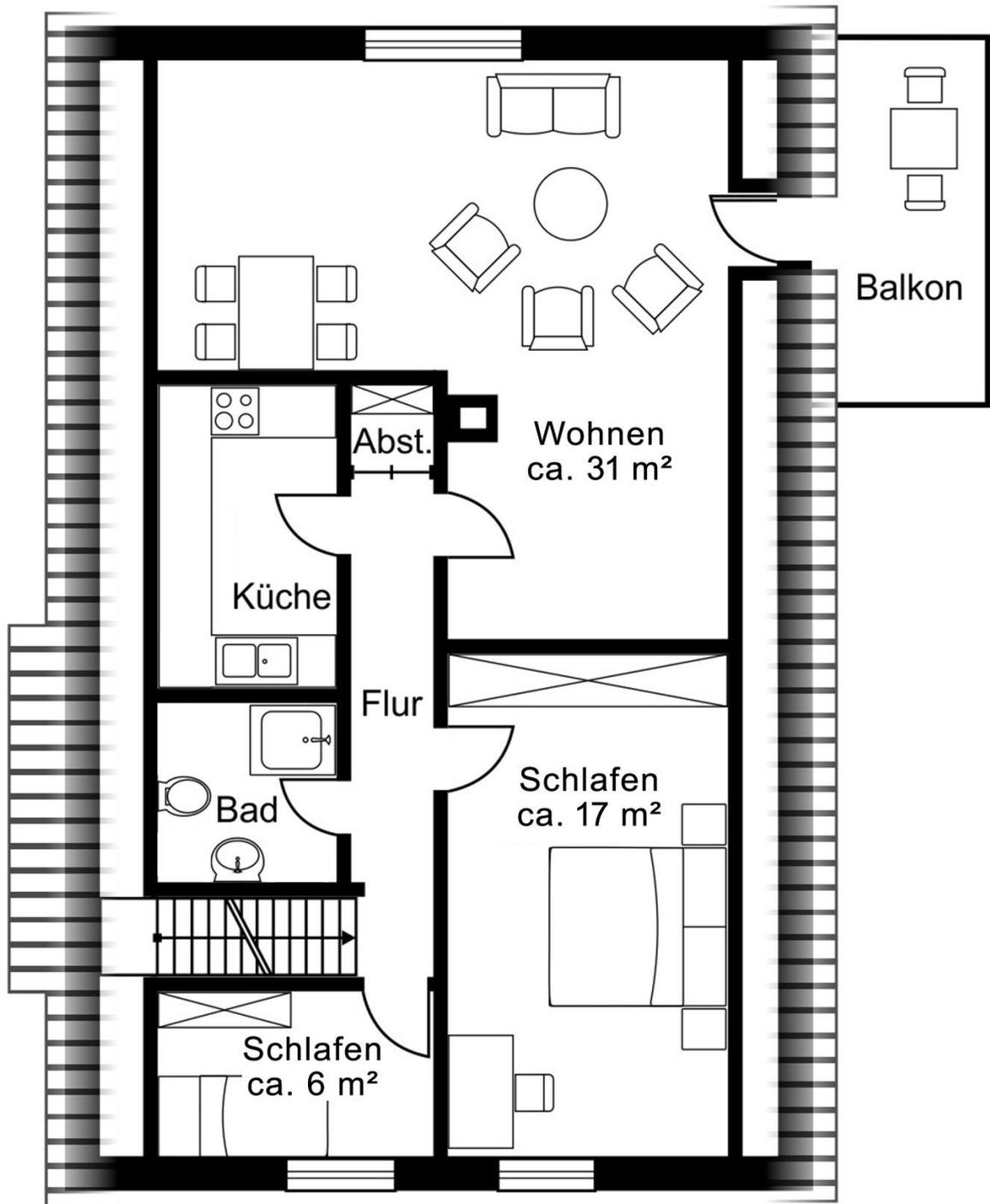
## Einbauküche (Dachgeschoss)



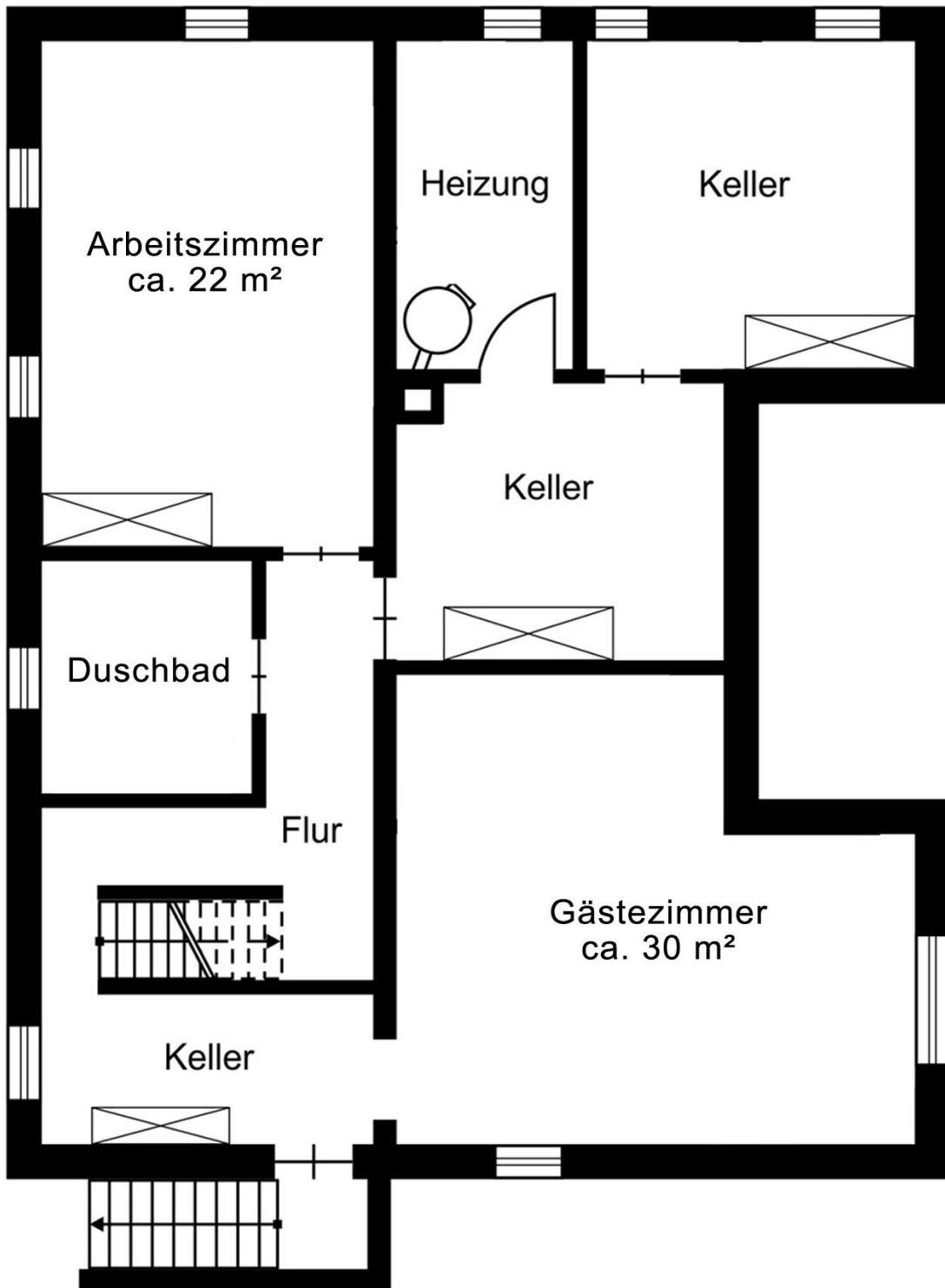
Grundriss-Skizze Erdgeschoss (die rot markierte Wand wurde entfernt)



Grundriss-Skizze Dachgeschoss



Grundriss-Skizze Untergeschoss



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Mit der Verwendung des vorstehenden Angebotes sowie der Bestätigung in Textform kommt ein Maklervertrag zwischen dem Empfänger und unserer Firma zustande. 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.