

Verkaufsangebot

**Klassische 3-Zimmer-Wohnung
mit großem Balkon und Tief-
garagenstellplatz in Blankenese**



**Schenefelder Landstraße 23b
in 22587 Hamburg**



**JAKOVLEV IMMOBILIEN GMBH
HAMBURGER IMMOBILIEN**

Tel.: 040 / 41 33 22-0
www.jakovlev.de

Lage



Wohnzimmer

Das Haus Schenefelder Landstraße 23b befindet sich am Rande des Stadtteils Blankenese (Grundbuch Dockenhuden). Der Hirschpark, das Elbufer und der Elbwanderweg sind nur wenige 100 Meter entfernt. Durch den S-Bahnhof Blankenese (Linien S1/S11) ist die Verkehrsanbindung an die Hamburger Innenstadt ausgezeichnet. Im Stadtteilzentrum von Blankenese gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein breites gastronomisches Angebot. Dreimal wöchentlich findet in der Blankeneser Bahnhofstraße ein Wochenmarkt statt, zusätzlich einmal wöchentlich ein kleiner Öko-Wochenmarkt.



Objekt- beschreibung



Schlafzimmer

Das 3-geschossige Mehrfamilienhaus in der Schenefelder Landstraße 23b wurde ca. 1960 in massiver Bauweise auf einem ca. 834 m² großen Grundstück mit Vollkeller / Tiefgarage errichtet. Es handelt sich um eine kleine, familiäre Wohnanlage mit nur 6 Wohnungen. Das Grundstück ist ein gärtnerisch angelegt.

Für das Haus liegt ein aktueller Energieausweis von 2012 vor (der Verbrauchskennwert liegt bei 191 kWh / (m²*a)). Der Energieverbrauch für Warmwasser ist nicht enthalten. Das Haus wird durch eine Ölzentralheizung mit dezentraler Warmwasserbereitung beheizt.

Die hier angebotene Wohnung liegt im 1. OG rechts und ist leicht nach Westen ausgerichtet. Sie verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum ca. 15 m² großen Balkon, Esszimmer, Schlafzimmer, Vollbad und eine kleine Abstellkammer. Zur Wohnung gehören ein Kellerabstellraum und ein Tiefgaragenstellplatz. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.



JAKOVLEV IMMOBILIEN GMBH
HAMBURGER IMMOBILIEN

Tel.: 040 / 41 33 22-0
www.jakovlev.de

Im Wohn- und Esszimmer ist gut erhaltenes Stäbchenparkett vorhanden, der Flur ist mit Solnhofener Platten, das Schlafzimmer mit Teppichboden ausgestattet. Die Wohnung verfügt über große, isolierverglaste Schwing-Holzfenster. Im Bereich des Wohnzimmerfensters ist eine Markise vorhanden. Die Wohnung ist mit einer einfachen Einbauküche ausgestattet. Da die Wohnung zuletzt von einem älteren Herrn bewohnt worden ist, sind haustechnische Modernisierungs- (Sanitär- und Elektrik, Einbauküche) und dekorative Arbeiten erforderlich.

Die Wohnung eignet sich sehr gut zur Selbstnutzung für eine Einzelperson oder ein Paar, kann aber auch sehr gut als Kapitalanlage vermietet werden.

Für Rückfragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



Grundriss nicht maßstabsgerecht!

Eckdaten der Immobilie:

Wohnfläche: ca. 84 m²

Wohngeld monatlich: ca. EUR 455,-
(inkl. Instandhaltungsrücklage und Heizkosten)

Kaufpreis: EUR 398.000,-

zzgl. Kaufnebenkosten

Objekt- ausstattung



Balkon

Grundriss



JAKOVLEV IMMOBILIEN GMBH
HAMBURGER IMMOBILIEN

Tel.: 040 / 41 33 22-0
www.jakovlev.de



Nebenkosten: Alle mit dem Erwerb verbundenen Nebenkosten, 4,5 % Grunderwerbsteuer und ca. 1,5 % Notar- und Gerichtskosten für die Eigentumsumschreibung, trägt der Käufer.

Maklercourtage: Mit dem Abschluss eines notariellen Kaufvertrags ist an unsere Firma eine Vermittlungsprovision in Höhe von 6,25 % des Kaufpreises inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer zu zahlen.

Widerrufsrechtsbelehrung: Mit dem Erhalt dieses Exposé ist ein Maklervertrag zwischen Ihnen als Kaufinteressent und unserer Firma zustande gekommen. Ab diesem Zeitpunkt haben Sie gemäß der europäischen Verbraucherschutz-Richtlinie das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen den Maklervertrag zu widerrufen, die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der Firma Jakovlev Immobilien GmbH, Max-Brauer-Allee 12 in 22765 Hamburg, mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. mit der Post versandter Brief, E-Mail, Telefax oder ähnliches) mitteilen, dass Sie den Maklervertrag widerrufen. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist an uns absenden. Das Widerrufsrecht erlischt spätestens mit Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist. Besichtigungen des Objekts können grundsätzlich erst nach Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist durchgeführt werden.

Besichtigung: Für eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung. Bitte rufen Sie uns an.

Kontakt

JAKOVLEV IMMOBILIEN GMBH

Verkauf · Vermietung · Verwaltung

Max-Brauer-Allee 12

22765 Hamburg

Tel. +49 (0)40 - 41 33 22-0

(Zentrale)

Tel. +49 (0)40 - 41 33 22-14

(Vermietung/Verkauf)

Fax +49 (0)40 - 41 33 22 11

E-Mail: info@jakovlev.de

GESCHÄFTSBEDINGUNGEN: Unsere Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt. Bei Weitergabe an Dritte – auch auszugsweise – haftet der Weitergebende für unsere Courtage. Da die in diesem Exposé enthaltenen Angaben auf Informationen des Eigentümers beruhen, können wir für die Richtigkeit trotz aller Sorgfalt keine Gewähr übernehmen. Mit dem Zugang dieses Angebots kommt ein Maklervertrag zustande. Wird von unserem Angebot Gebrauch gemacht und das Objekt erworben, zahlt der Käufer an uns eine Courtage von 6,25 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Die Courtage ist mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrags verdient und zur Zahlung fällig. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Als Gerichtsstand gilt Hamburg als vereinbart.



JAKOVLEV IMMOBILIEN GMBH
HAMBURGER IMMOBILIEN

Tel.: 040 / 41 33 22-0
www.jakovlev.de