

Exposé

Zweifamilienhaus in Hamburg-Kirchwerder

Einfamilien- Zweifamilienhaus Massiv



Objekt-Nr. **OM-296264**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **447.000 €**

Ansprechpartner:
Haus Privat

21037 Hamburg-Kirchwerder
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	705,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	178,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	37,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Als Haus mit zwei Wohnungen leicht möglich. Auch ein weiterer Anbau zum Mehrfamilienhaus möglich. Anbau für stilles Gewerbe möglich.

Hier mein neues komplett Angebot:

Folgendes wird neu gemacht –

Außen -Pflasterung und Gartenfläche

Garagendach + Dachrinne

Dacheindeckung, Dachrinne, Dachdämmung

Fenster, Haustüren

Heizungsanlage eine neue Wärmepumpe

Fliesen- + Sanitärobjekte

Elektroarbeiten

Als zum Festpreis möglich.

Diese Arbeiten werden von mir vorfinanziert und im Nachrang gesichert.

Das sollten somit als Eigenkapital gewertet werden.

Die Grunderwerbsteuer und die Notarkosten sind berücksichtigt.

Wenn sie dann ca. 50.000,-- als EK einbringen,

hätten sie 400.000,-- zu finanzieren bei der Bank. Ggf. Ohne EK möglich.

Nach meiner Einschätzung sollten sie somit auf eine monatliche von Belastung von ca. 2.000,-- kommen.

Je nach ihrer Bonität.

Anmerkung von mir: Leider müssen wir mit den hirnlosen und unverständlichen Entscheidungen der derzeitigen Politik leben.

Somit kann ich nicht erkennen, dass die Baukosten sich bei dieser Politik viel weiter nach unten bewegen werden.

Derzeit sind aber gute Angebote möglich.

Da Grundstücke nicht auf Bäumen wachsen, können Grundstückskosten nur weiter steigen.

Alles ein Grund JETZT zu überlegen was für euch wichtig ist.

Ich habe 30 Jahre lang Häuser geplant und erstellt und Finanzierungen begleitet. Es kann also bei den ganzen Kosten, Planungen, Baugewerken geholfen werden.

Alles kein Problem. Es kann bei allen Möglichkeiten geholfen werden.

Derzeit der Vorgarten verwildert und zugewachsen.

Die mögliche Planung in 2 Wohnungen habe ich hier beigefügt.

Viele weitere Möglichkeiten diverser Planungen liegen vor.

Ausstattung

Auf Grund von Anfragen -

Das Haus ist nicht renoviert.

Der verwilderte Garten wird nach Absprache neu hergerichtet.

Es gibt daher keine Bilder von innen.

Ich denke es ist wichtig - das Ihnen die Lage vor Ort zusagt

mit der sehr guten Infrastruktur.

PS eine weiteres Expose' habe ich nicht, ggf. hier runterladen.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bei meinen Berechnungen sind keine möglichen KFW-Mittel eingerechnet. Ich meine es gibt KFW Gelder für die neue Heizung und Dach, Fenster usw.

Ich hoffe darüber kann die Bank beraten.

Ggf. mal bei KFW nachlesen.

Lage

Lage:

Es ist eine absolut ruhige Lage.

Ideal für Familien mit Kindern oder ohne Auto.

Zur Elbe ca. 300 m.

Sehr gute Busanbindungen, 4 Buslinien in der Nähe 124, 224, 120, 223er, in 30 Minutentakt.

Mit dem Bus nach Bergedorf 20 Minuten und nach Hamburg ZOB 55 Minuten.

In der Nähe sind -

Kindergärten, Grundschulen, Stadtteilschule, Ärzte,

Supermärkte, Rewe, Drogerie DM, Apotheke, Post.

Entfernung ca. 500 m bis 4 km.

Mit dem Auto zur Hamburg City 20 km, ca. 20 Minuten Fahrtzeit.

Nach Bergedorf nur 10 Minuten Fahrtzeit.

Alles staufrei.

Alle 30 Minuten mit dem Bus nach Hamburg oder Bergedorf City.

Die Buslinien sind in 2-5 Minuten Fußweg erreichbar.

Sehr optimal für Kinder oder Personen ohne Auto.

Infrastruktur (im Umkreis von 4 km):

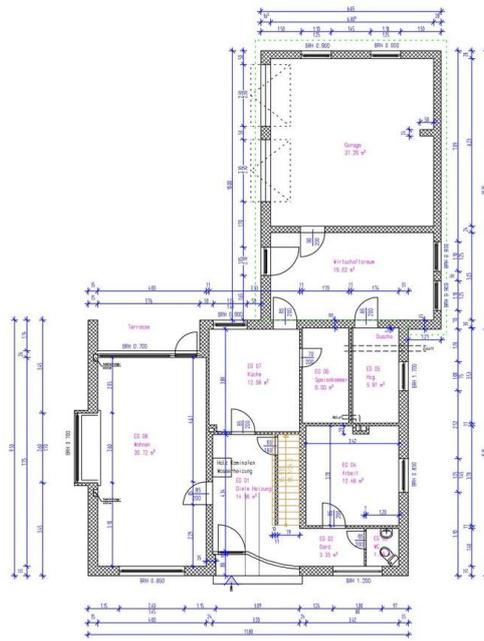
Apotheke, Allgemeinmediziner, Zahnarzt, Kindergärten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel, Rewe, DM Drogerie, Post und eine Volksbank alles sehr gut mit dem Fahrrad zu erreichen.

Auch Schulbusse fahren hier.

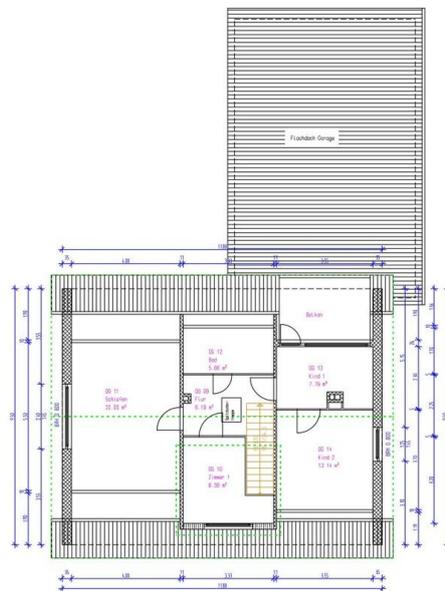
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Galerie

ZEICHNUNG: Erdgeschoss		DATUM/ZEIT: 16.12.2023 14:10	
ERSTELLER:			
Bezeichnung Funktion	Abmessung	GF	
EG Terrasse	3.760*1.741	6.546 m ²	
	Summe GF: 6.55 - 0.0 %		6.55 m ²
EG 01 Diele Heizung	0.5*(0.382*0.198) 0.5*(0.550+0.491)*0.560 0.5*(0.491+0.384)*0.451 0.5*(0.198+0.384)*0.496 4.340*3.200	0.038 m ² 0.291 m ² 0.197 m ² 0.144 m ² 13.888 m ²	
	Summe GF: 14.56 - 0.0 %		14.56 m ²
EG 02 Gard.	2.390*1.400	3.346 m ²	
	Summe GF: 3.35 - 0.0 %		3.35 m ²
EG 03 WC	1.400*1.200	1.680 m ²	
	Summe GF: 1.68 - 0.0 %		1.68 m ²
EG 04 Arbeit	3.700*1.730 3.410*1.690 1.100*0.290	6.401 m ² 5.763 m ² 0.319 m ²	
	Summe GF: 12.48 - 0.0 %		12.48 m ²
EG 05 Hzg.	3.530*1.690	5.966 m ²	
	Summe GF: 5.97 - 0.0 %		5.97 m ²
EG 06 Speisekammer	3.530*1.700	6.001 m ²	
	Summe GF: 6.00 - 0.0 %		6.00 m ²
EG 07 Küche	3.550*0.290 3.800*3.040	1.030 m ² 11.552 m ²	
	Summe GF: 12.58 - 0.0 %		12.58 m ²
EG 08 Wohnen	0.150*0.120 0.240*0.150 4.000*3.000 4.750*3.900 1.950*0.100	0.018 m ² 0.036 m ² 12.000 m ² 18.525 m ² 0.195 m ²	
	Summe GF: 30.77 - 0.0 %		30.77 m ²
EG 09 Wirtschaftsraum	6.005*3.250	19.516 m ²	
	Summe GF: 19.52 - 0.0 %		19.52 m ²
	WOHNFLÄCHE:		113.46 m ²
		SEITE: 1	

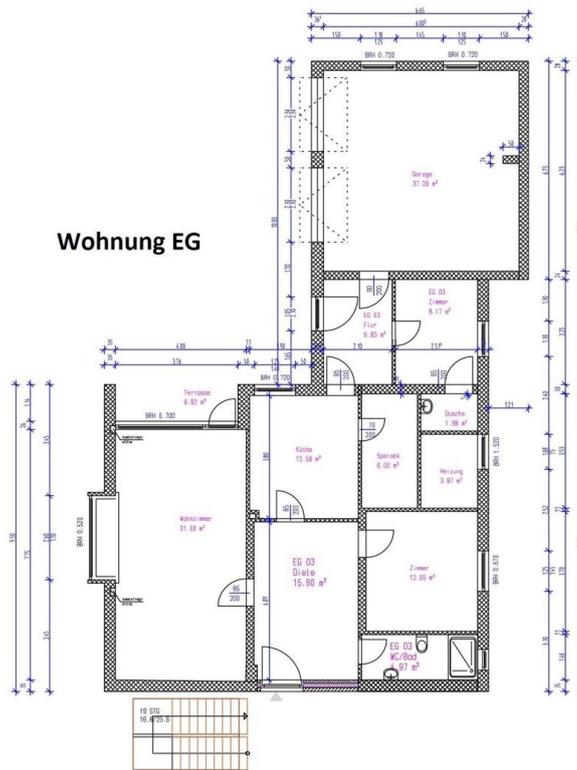
ZEICHNUNG: Dachgeschoss		DATUM/ZEIT: 16.12.2023 13:40	
ERSTELLER:			
Bezeichnung Funktion	Abmessung	GF	
DG 09 Flur	2.330*1.200 0.690*0.290 3.040*1.050	2.796 m ² 0.200 m ² 3.192 m ²	
	Summe GF: 6.19 - 0.0 %		6.19 m ²
DG 10 Zimmer 1	3.200*2.280 1.050*1.040	7.296 m ² 1.092 m ²	
	Summe GF: 8.39 - 0.0 %		8.39 m ²
DG 11 Schlafen	5.500*4.000	22.000 m ²	
	Summe GF: 22.00 - 0.0 %		22.00 m ²
DG 12 Bad	3.330*1.660 0.5*(3.330*0.040)	5.528 m ² 0.067 m ²	
	Summe GF: 5.60 - 0.0 %		5.60 m ²
DG 13 Kind 1	2.300*1.100 2.450*1.670 1.860*0.630	2.530 m ² 4.092 m ² 1.172 m ²	
	Summe GF: 7.79 - 0.0 %		7.79 m ²
DG 14 Kind 2	0.210*0.150 3.550*3.490 0.5*(3.400*0.210)	0.032 m ² 12.390 m ² 0.357 m ²	
	Summe GF: 12.78 - 0.0 %		12.78 m ²
Haus Balkon	3.350*0.200 0.5*(3.350*1.000) 0*(3.350*1.000)	0.670 m ² 1.675 m ² 0.000 m ²	
	Summe GF: 2.35 - 0.0 %		2.35 m ²
	WOHNFLÄCHE:		65.10 m ²
		SEITE: 1	



Straßenansicht

Exposé - Galerie

Wohnung EG



Wohnung OG



