

## Exposé

<b>Anbieter-Objektnummer:</b>	2013 / 411419
<b>Verkaufsobjekt:</b>	<b>Eigentumswohnung in Niendorf Maisonette/ 4 Zimmer 2005 grundsaniert</b>
<b>Objektadresse:</b>	<b>Friedrich- Ebert- Strasse 86 in 22459 Hamburg</b>
<b>Grösse:</b>	<b>circa 122 m<sup>2</sup> , ½ Miteigentumsanteil an der Grundstückfläche 403 m<sup>2</sup></b>
<b>verfügbar ab:</b>	<b>nach Absprache</b>
<b>Kaufpreis:</b>	<b>275.000,00 EURO</b>
<b>Objektbeschreibung:</b>	<p>Die angebotene Maisonette Eigentumswohnung befindet sich in einem 2 Familienhaus, in der ersten Etage plus dem ausgebauten Dachgeschoss. Die 4 Zimmer Wohnung wurde 2005 grundsaniert. Im Zuge der Sanierung wurden die Räumlichkeiten auf die heutigen Wohnansprüche verändert und gestaltet.</p> <p>Der Wohn und Essbereich gehen ineinander über, die sehr grosse Dachterrasse eröffnet viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, z.B. grillen etc. Das Bad ist hell und sehr gut ausgestattet mit Eckdusche und Eckbadewanne. Über den Flur erreicht man alle Zimmer und das Dachgeschoss, die Aufteilung ist optimal. Das Dachgeschoss hat 2 Zimmer und zeichnet sich durch seine geschmackvolle Erscheinung ( offene Balkenlage) als auch 3 im Fußboden eingelassene Lichtschächte aus. Das Dachgeschoss ist hochwertig Wärmedämmt.</p> <p><b>weitere Anmerkungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundfläche im ersten Geschoss 86m<sup>2</sup></li><li>- Doppelverglasung Fenster</li><li>- Wohngeld 85,00 EURO / Monat</li><li>- Heizung ; Gaszentralheizung</li><li>- Wohnfläche: circa 122 m<sup>2</sup></li><li>- 4 Zimmer und 1 Bad, 1 Garage</li><li>- Baujahr 1955</li><li>- Bodenbelege, Fliesen und Laminat</li></ul>
<b>Lage:</b>	<p>Niendorf hat eine sehr gute Infrastruktur, und innerhalb von 15 Minuten ist man in der Innenstadt. Eine Bushaltestelle ist direkt vor der Tür, das Niendorfer Gehege ist ein Steinwurf entfernt, Das Schwimmbad Bondenwald ist vom Haus 100 m entfernt, der Tibarg ist in 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Schulen Kindergärten, Sportverein alles da. Zur Autobahn A 2 sind es 1 km.</p>





**Courtage:**

Der Käufer hat eine Maklercourtage in Höhe von 5,25 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer (19%) an uns zu zahlen. Die Courtage ist verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage:**

**Paulsen Immobilien  
Kollastraße 114  
22453 Hamburg**

**Telefon: 040-52 64 07 70 und 040-52 64 07 60**

**Mobil: 0172-59 76 800**

**Fax: 040-52 64 07 61**

**E-Mail: kontakt@paulsenimmobilien.de**

**Internet: www.paulsenimmobilien.de**

**Öffnungszeiten: Mo.- Do. 9-18:00 Uhr**

**Fr. 9-16:00 Uhr**

**Hamburg, im April 2013**