

V e r k a u f s a n g e b o t

„Die schöne Villa“

Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus

Glindersweg 39
21029 Hamburg



Baujahr:	1934
Zustand Haus:	sanierungsbedürftig
Wohnfläche	ca. 240 m ²
Zimmer	8-10
Nutzfläche	ca. 80 m ²
Grundstück:	951 m²

Kaufpreis 880.000 €

LOGO Immobilien
Curslackter Deich 183 21039 Hamburg
Tel.: 040 - 7 23 23 24 mobil: 0175 - 24 299 24
www.logo-immobilien.de
info@logo-immobilien.de

Top Lage

Die Straße **Glindersweg** befindet sich **im östlichen Bereich von Bergedorf**, Nähe Wentorfer Str. und der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein Richtung Wentorf und Reinbek.

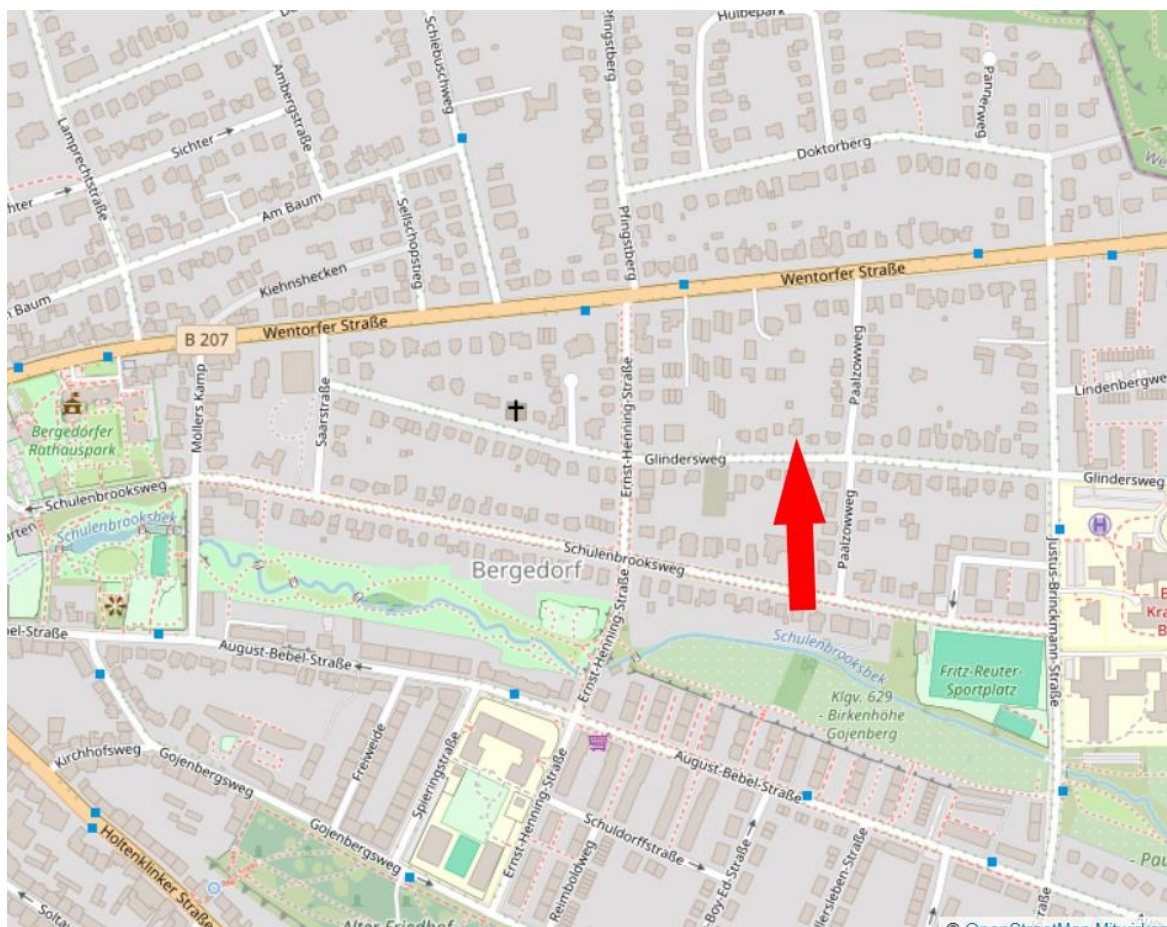
In Bergedorf sind nahezu alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs zu erfüllen. Fußläufig erreicht man das **Zentrum von Bergedorf** und die Fußgängerzone innerhalb kurzer Zeit. Zudem fahren mehrere Buslinien auf der Wentorferstraße, die u.a. zum Bahnhof Bergedorf fahren.

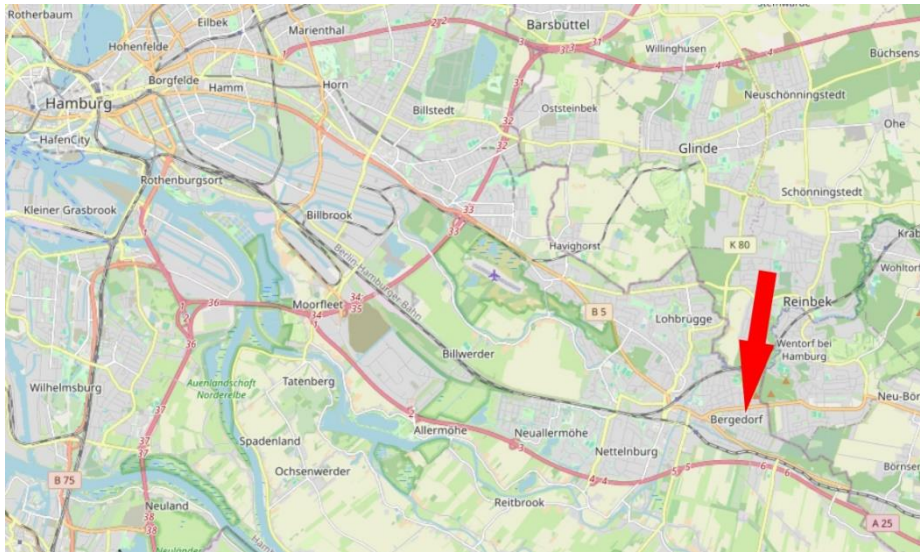
Verschiedene **Schulen** für alle Altersklassen sind in näherer Umgebung vorhanden.

Das Objekt liegt sehr **zentral in bester Lage**, ruhig und wenig befahren. Parkplätze sind im Glindersweg in der Regel ausreichend vorhanden.

Das **Zentrum Hamburgs** ist über die Bundesstraße B5 oder die Autobahn **A25** angeschlossen. Weitere Autobahnen wie A1, A7, A24 und A39 bieten weitreichende Anbindung. Autobahnkreuz Moorfleet und IKEA sind schnell erreicht.

Die **Hamburger Innenstadt** wird mit dem Auto in **ca. 25 Minuten** erreicht. Die S-Bahn von Bergedorf fährt bis zum HBF etwa 20 Minuten.





© OpenStreetMap Mitwirkende - www.openstreetmap.org

Objektinfo

Glindersweg 39

- Es handelt sich im Grunde um ein großes **Einfamilienhaus**, welches aber zum **Zwei- oder sogar Drei- Familienhaus** erweitert/ausgebaut werden könnte. Momentan wohnen zwei Generationen in jeweils mehr oder weniger abgeschlossenen Wohnungen im EG und 1.OG.
- **Es besteht klarer Sanierungstau.** Die Fenster sind teils nur einfachverglast und sollten wohl komplett erneuert werden. Es ist mit größeren Kosten im sechs-stelligen Bereich zu rechnen. Das Haus hat sehr viel Charme muss aber saniert werden.
- **Das Haus hat sehr viel Charme** und eine solide Grundsubstanz. Mit dem entsprechenden Budget und Geschmack lässt sich hier ein wahres Kleinod draus machen.
- Das **Dachgeschoss hat deutliches Ausbau-Potential.**
- Voll-Keller mit einer Garagenzufahrt. Natürlich Wasseranschluss für Waschmaschine. Der Keller ist grundsätzlich trocken hat aber eine ortsübliche Grundfeuchte.
- Die **Ölheizung** wurde **2021 vollständig erneuert!**
- Auf dem Grundstück befinden sich im hinteren Teil **zwei Garagen.**
- **Sanierungspflicht für neue Eigentümer:**
Seit 01.Januar 2024 gilt das neue Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden. Hier ist zu beachten, dass Sie innerhalb von 2 Jahren einige Sanierungsauflagen beachten müssen.

<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/geg-was-aendert-sich-mit-dem-gebaeudeenergiegesetz-13886>

Grundstück

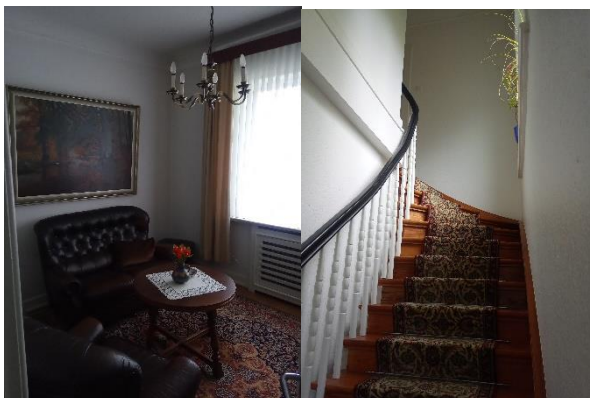
Das zum Verkauf stehende Objekt hat eine Grundstücks-**Größe** von **951 m²**. Es gibt eine Zufahrt zum hinteren Grundstücksteil, wo sich zwei Garagen und ein angebautes Carport befinden. Eine größere Hecke trennt die Zufahrt vom gepflegten Gartenteil. Der Glindersweg ist nicht sehr stark befahren und Parkplätze für Gäste stehen in der Regel im öffentlichen Parkraum zur Verfügung. Der schöne und gepflegte Vorgarten erfreut das Auge von außen, wie von innen.



Fotos



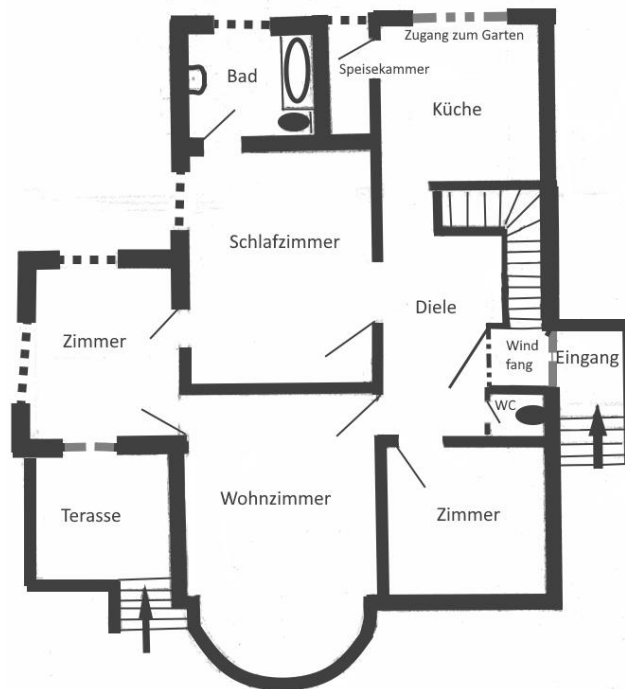
„Die schöne Villa“ – Stadthaus – Glindersweg 39, 21029 Hamburg



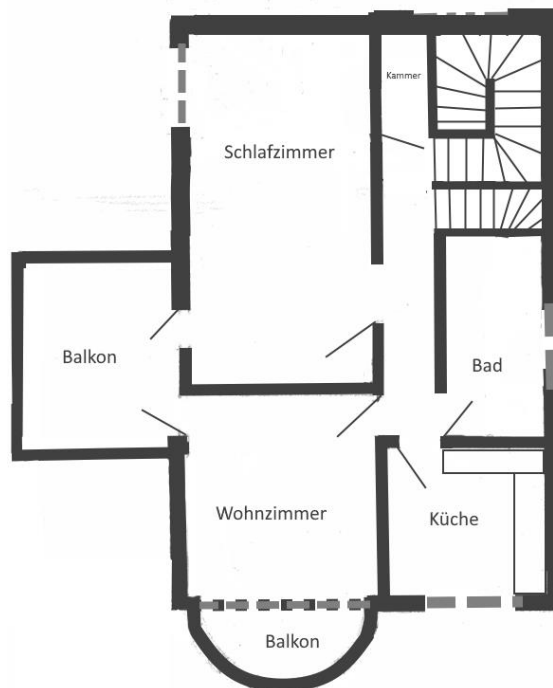
„Die schöne Villa“ – Stadthaus – Glindersweg 39, 21029 Hamburg



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1.Obergeschoss



Sonstiges

- **Das vermietete Nachbargrundstück Glindersweg 39a wird ebenfalls verkauft.** Sollte ein Erwerb beider Grundstücke in Betracht kommen, wäre eine besondere Kaufkonstellation möglich. Sprechen Sie mich an.
- Ein bedarfsgerechter Energieausweis wird gerade erstellt.
- **Beim Kauf der Immobilie wird eine Maklercourtage von 3 % vom Kaufpreis zzgl. gesetzl. MwSt. für die erwerbende Seite fällig.** Die Provisionsvereinbarung wird in den Notarvertrag mit aufgenommen.
- Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss eines Notarvertrages und zahlbar innerhalb von 5 Werktagen. Bei Kauf erklären Sie sich damit einverstanden. Bitte klären Sie die zeitnahe Zahlung gegebenenfalls mit Ihrer Bank
- Die Finanzbehörde Hamburg erhebt seit 2023 beim Kauf einer Immobilie 5,5 % Grunderwerbssteuer.
- Außerdem entstehen etwa 1–1,5 % Notarkosten.
- **BESICHTIGUNGEN** nach Vereinbarung.

Für weitere Unterlagen, Unterstützung und alle weiteren Fragen, sowie irgendwann vielleicht die Schlüssel, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.



LOGO Immobilien

Thomas Gontarski

Curslacke Deich 183

21039 Hamburg

Tel.: 040 - 7 23 23 24

Mobil: 0175 - 24 299 24

www.logo-immobilien.de

Alle Angaben ohne Gewähr – Irrtümer vorbehalten

Bitte beachten Sie die AGB

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Mit dieser Aufgabe bieten wir Ihnen das bezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an, d. h., sobald Sie davon – mit oder ohne unsere Hilfe – Gebrauch machen, kommt mit uns ein provisionspflichtiger Maklervertrag zustande.

Die Höhe der von Ihnen an uns zu zahlenden Provision ergibt sich aus den Angebotsunterlagen.

Der Empfänger erkennt den Nachweis des angebotenen Objektes an, sofern er nicht innerhalb von 3 Tagen schriftlich per Einschreiben, Gegenteiliges mit Quellennachweis mitteilt.

Bei Abschluss eines Vertrages durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung ist die Vermittlungsgebühr inkl. der jeweils gültigen gesetzlichen MwSt. fällig. Hierbei genügt auch Mitursächlichkeit.

Der Inhalt ist streng vertraulich und darf weder gesamt noch in Einzelheiten an Dritte, ohne unsere Einwilligung, weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet Sie zur Zahlung der Vermittlungsgebühr, falls ein Dritter dadurch zum Abschluss kommt.

Gleiches gilt, wenn der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen wird (Kauf statt Miete oder umgekehrt, Erwerb in der Zwangsversteigerung statt Kauf u.a.) und das zustande gekommene Geschäft von dem angebotenen Geschäft abweicht.

Sie sind damit einverstanden, dass wir auch für Ihren Vertragspartner tätig sind.

Der Anspruch der Vermittlungsgebühr bleibt auch bestehen, wenn der Vertrag durch Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechtes aus von einer Partei zu vertretenden Gründen oder sonstigen, in der Person einer Partei liegenden Gründen ausgeübt wird. Gleiches gilt, wenn der Vertrag durch den Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt.

Die Objektdaten stammen vom Anbieter. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität wird nicht übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf/-vermietung bleiben vorbehalten.

Eine Kontaktaufnahme zwischen Käufer/Mieter und Verkäufer/Vermieter ist grundsätzlich über uns einzuleiten. Sollten keine anderen Regelungen vereinbart sein, darf eine Innenbesichtigung nur im Einvernehmen mit uns und der Verkäufer-/Vermieterseite vorgenommen werden.

Sämtliche Nebenkosten (z. B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten) trägt der Empfänger.

Sollten Teile dieser Geschäftsbedingungen unwirksam sein, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten sinngemäß die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

LOGO-Immobilien.
Curslacker Deich 183
21039 Hamburg
Telefon: 040 – 7 23 23 24
Internet: www.logo-immobilien.de
E-Mail: info@logo-immobilien.de
Steuernummer.: 44/074/00858
Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO:
Bezirksamt Hamburg-Bergedorf

Kaufobjekt: Glindersweg 39, 21029 Hamburg

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen **den durch unser Tätigwerden entstehenden Dienstleistungsvertrag** zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns 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 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.

Sie haben das Widerrufsrecht zu Kenntnis genommen und stimmen ausdrücklich zu, dass die Dienstleistung vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnen soll, in diesem Fall mit Erhalt dieses Exposés und weiteren gewünschten Informationen!

Für diese Dienstleistungen entstehen Ihnen keine Kosten!

Datenschutz:

Ihre Daten werden nur zum Zweck der Kontaktaufnahme für dieses geschäftliche Interesses bei uns gespeichert. Eine Weitergabe an Dritte ist ausgeschlossen! Ausnahme ist nur die Weitergabe, die zum Zustandekommen eines Kaufvertrages notwendig ist.

Weitere Informationen zum Datenschutz finden Sie auf unsere Website: logo-immobilien.de