

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Exposé - Nr. CS-NV342

Kaufobjekt
21039 Hamburg

Ihr Ansprechpartner:
Immobilienmaklerin Celina Springfield
040 - 46 99 69 39

Einfamilienhaus mit großem Grundstück



Titelbild

Eckdaten

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	21039
Ort	Hamburg
Land	Deutschland
Regionaler Zusatz	Curslack (Stadtteil)
Wohnfläche	ca. 130 m ²
Nutzfläche	ca. 50 m ²
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	ca. 980 m ²
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Provision	3,57% inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen.
Baujahr	1994
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Befeuerung	Gas

Heizungsart Zentralheizung

Etagenzahl 2

Stellplätze 4 Freiplätze
2 Garagen

Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 befindet sich auf einem ca. 980 m² großen Grundstück im beliebten Stadtteil Curslack. Die Immobilie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, ein angenehmes Wohngefühl sowie ein großzügiges und vielseitig nutzbares Grundstück.

Die Wohnfläche von rund 120 m² verteilt sich auf zwei Vollgeschosse und bietet ein stimmiges Raumangebot für Paare oder Familien. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und präsentiert sich mit einer klassischen Klinkerfassade, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Hauses. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen die offene, freundliche Atmosphäre. Zwei Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie: Eine ist direkt vom Wohn- und Essbereich aus zugänglich, die zweite schließt an die

Internet: www.springfeld-oelkers.de
E-Mail: cspringfeld@springfeld-oelkers.de
Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39
Mobil: 0176 - 552 656 70
Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Küche an. Die im gesamten Erdgeschoss verlegte Fußbodenheizung trägt zusätzlich zu einem angenehmen Wohnkomfort bei.

Die Terrassen in Ost- und Südausrichtung erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten zu unterschiedlichen Tageszeiten attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten.

Im Obergeschoss stehen drei privaten Rückzugsräume zur Verfügung. Die Zimmer sind funktional geschnitten und lassen sich flexibel nutzen, beispielsweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Teilweise ist Parkett verlegt, während die übrigen Flächen überwiegend gefliest sind.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Teile des Kellers wurden wohnlich ausgebaut und eröffnen weitere Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Hobby- oder Arbeitsbereich. Ein separates WC sowie ein Wirtschaftsraum erhöhen die Alltagstauglichkeit und Funktionalität dieses Bereichs deutlich.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist das großzügige Grundstück. Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet mit einem Koiteich, einem kleinen Bachlauf, einem fest installierten Gewächshaus sowie einem Schuppen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Gartenliebhaber.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie mehrere Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Damit ist ausreichend Platz für eigene Autos und auch für Ihre Besucher vorhanden.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Hamburger Stadtteil Curslack, einem Teil der Vier- und Marschlande im Bezirk Bergedorf. Diese Region zeichnet sich durch ihre besondere landschaftliche Prägung, eine aufgelockerte Bebauung sowie überwiegend großzügige Grundstücksstrukturen aus und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnqualität, die sich deutlich von dichter bebauten Stadtteilen unterscheidet.

Das unmittelbare Umfeld ist überwiegend durch Einfamilienhäuser, kleinere Höfe und weitläufige Grünflächen geprägt. Die Umgebung vermittelt einen ländlichen Charakter innerhalb der Metropolregion Hamburg und spricht insbesondere Käufer an, die

Wert auf Ruhe, Naturverbundenheit und Freiraum legen. Gleichzeitig ist der Stadtteil durch seine gewachsene Struktur und die Nähe zu den benachbarten Ortsteilen gut eingebunden.

Der Curslack-Heerweg fungiert als eine der zentralen Verkehrsachsen im Stadtteil und stellt die Verbindung zu den umliegenden Ortsteilen wie Neuengamme, Altengamme und dem Bergedorfer Zentrum her. Dadurch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Das Bergedorfer Zentrum bietet darüber hinaus ein umfassendes Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und weiteren Dienstleistungen.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. Über Busverbindungen besteht Anschluss an die S-Bahn in Bergedorf, wodurch eine Verbindung in die Hamburger Innenstadt gewährleistet ist. Die Fahrzeit in Richtung Zentrum Hamburg liegt – je nach Verbindung – im üblichen Pendlerbereich.

Besonders hervorzuheben ist die hohe Lebensqualität durch die unmittelbare Nähe zur Natur. Die Vier- und Marschlande bieten weitläufige Wiesen- und Deichlandschaften, zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie die Nähe zur Elbe. Diese Umgebung eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und Erholung im Grünen und trägt wesentlich zur Attraktivität des Standorts bei.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer funktionalen Anbindung an die städtische Infrastruktur. Sie eignet sich insbesondere für Käufer, die ein entspanntes Wohnumfeld mit viel Platz suchen, ohne vollständig auf die Vorteile der Großstadt verzichten zu wollen.

Ausstattung Beschreibung

- Baujahr 1994
- ca. 120 m² Wohnfläche
- ca. 980 m² Grundstück
- massive Bauweise mit Klinkerfassade
- zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und Obergeschoss)
- Mansarddach
- zwei Terrassen (Ost- und Südausrichtung)
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss

Springfeld & Oelkers

Immobilien

- Gaszentralheizung (Baujahr 2011)
- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung (ca. 2005)
- elektrische Außenrollläden
- Vollkeller (teilweise wohnlich nutzbar)
- separates WC im Keller
- zusätzlicher Wirtschaftsraum
- drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Parkettböden in den Schlafräumen
- Fliesen in Erdgeschoss und weiteren Bereichen
- offene, geflieste Treppe
- Doppelgarage
- ca. vier zusätzliche Stellplätze
- großzügige Gartenanlage
- Koiteich
- Bachlauf im Garten
- fest verankertes Gewächshaus
- Schuppen

Sonstige Angaben

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir die Vermarktung des angegebenen Objektes für alle Beteiligten so angenehm wie möglich gestalten möchten. Daher werden wir Exposéanfragen nur beantworten, wenn Sie uns Ihre vollständige Adresse und eine Telefonnummer nennen. Besichtigungen werden nur

und ausschließlich über unser Büro organisiert. Bitte betreten Sie unter keinen Umständen das Grundstück alleine ohne Begleitung durch einen unserer Makler.

Für den Käufer fällt beim Kauf eine Maklercourtage i.H.v. 3,57% inkl. MwSt. an. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Es wurde über das Objekt ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer geschlossen.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Firma Springfield & Oelkers Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei juristischen Personen/Firmen ist der Handelsregistrauszug vorzulegen.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Frontansicht



Rückansicht

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Vorgarten



Eingangstür

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Esszimmer



Wohnzimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Terrasse



Garten

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Koiteich



Küche

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Küche mit Gartenzugang



Zugang von der Küche

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Vollbad OG



Vollbad OG

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Schlafzimmer 1



Zimmer 2

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Zimmer 3



Drohnenansicht

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Doppelgarage



Auffahrt mit Doppelgarage

Springfeld & Oelkers

Immobilien



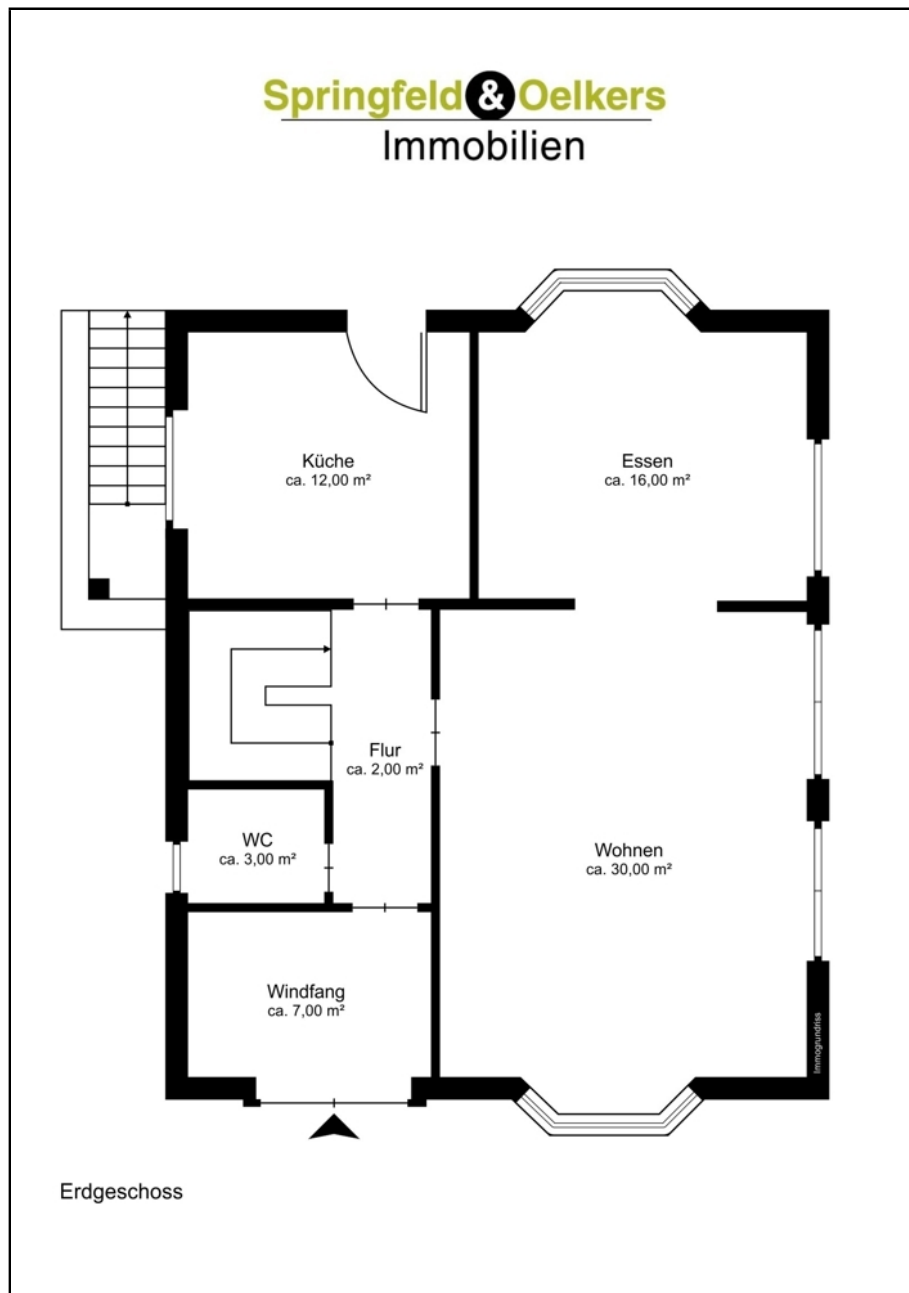
Rückansicht



Drohnenansicht

Springfeld & Oelkers

Immobilien

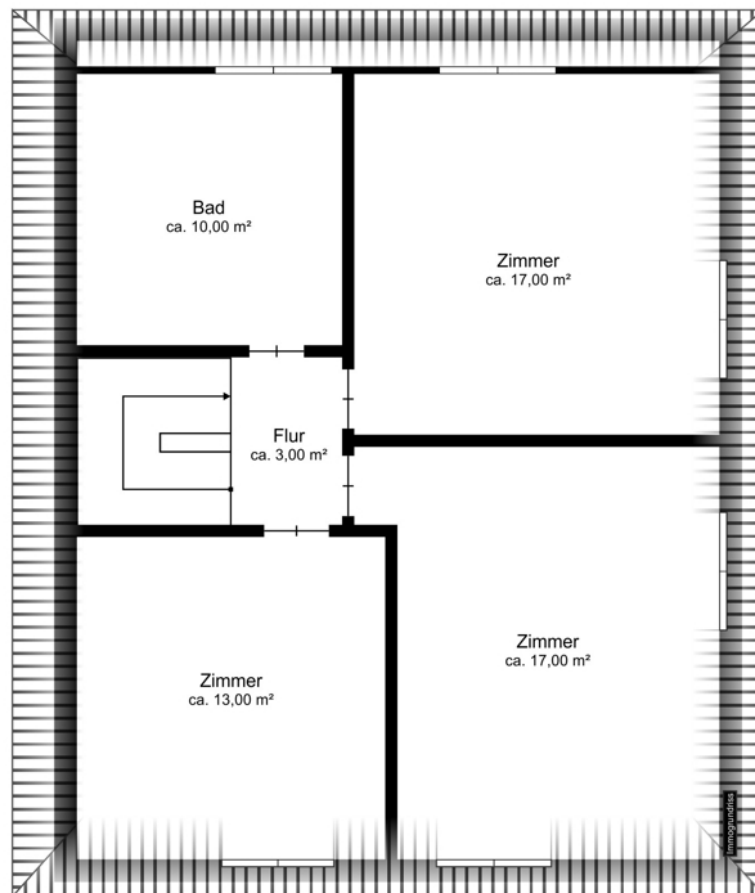


Grundriss Erdgeschoss

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Springfeld & Oelkers
Immobilien

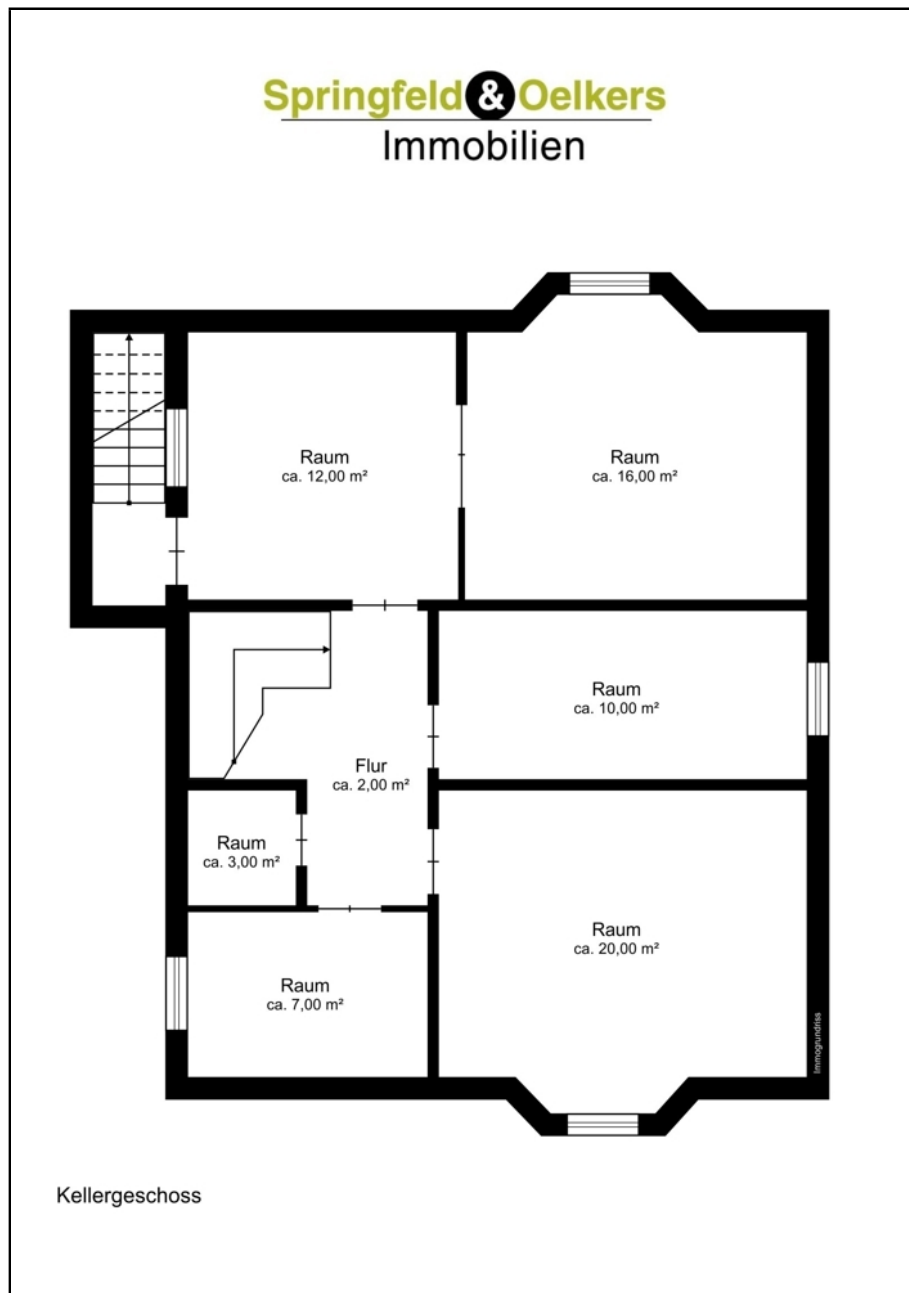


Obergeschoss

Grundriss Obergeschoss

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Grundriss Keller

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Sämtliche Angaben zu dem angebotenen Objekt werden uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt. Die Angaben werden von uns nicht überprüft, wir übernehmen daher keine Haftung oder Gewähr für deren Richtigkeit. Der Interessent wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude nach Erwerb dem aktuellen GEG entsprechen muss.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf/Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.