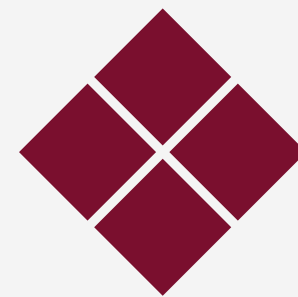


KÜSTERSWEG 34



Ihr Trumpf
im Stadthausquartett



AUF EINEN BLICK 4 STADTHÄUSER IN HARBURG/RÖNNEBURG



Adresse

Küstersweg 34 – 34c
21079 Hamburg-Harburg



Fertigstellung

Sommer 2021



Größe

4-Zimmer-Stadthäuser mit
ca. 97 – 99 m² Wohnfläche



ÖPNV

Bushaltestelle "Küstersweg"



Nachbarschaft

Vorwiegende
Einfamilienhausbebauung
in grüner und ruhiger Lage



Parken

Parkmöglichkeiten im Küstersweg



Highlights

Große Terrassen mit teilw.
angrenzenden Gartenflächen,
2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss,
Dusch- und Vollbad, Gäste-WC
im Erdgeschoss, Offene Wohn-/
Essbereiche, 3-fach verglaste Fenster,
zentrale Be- und Entlüftungsanlage



Energie

Energiebedarf: 47,77 - 55,9 kWh/(m²*a)
Gaszentralheizung
Baujahr 2021



Courtage

6,25 % vom jeweiligen Kaufpreis inkl.
der gesetzlichen MwSt. sind vom Käufer
an die Leipe Immobilien GmbH & Co. KG
bei Abschluss eines Kaufvertrages zu
entrichten



Nebenkosten

Notar- und Gerichtskosten sowie die
Grunderwerbsteuer trägt der Käufer



Kaufpreise

Haus 1: 399.000 Euro
Haus 2: 429.000 Euro
Haus 3: 399.000 Euro
Haus 4: 449.000 Euro

MEHR ALS EIN STADTHAUS, EIN WOHLFÜHLORT FÜR DIE GANZE FAMILIE

Dieses Stadthausquartett umfasst insgesamt 4 neue Wohndomizile, die nicht nur von außen ein absoluter Hingucker sind. Die durchdachten Grundrisse erstrecken sich über insgesamt 3 Ebenen und überzeugen mit großzügigen Terrassen und teilw. angrenzenden Gartenflächen. Sie haben keinen grünen Daumen? Dann entscheiden Sie sich doch einfach für die pflegeleichte Terrassenvariante.

Durch große und teilweise bodentiefe Fenster wirken die Räume hell und freundlich. Bodenbeläge und Malerarbeiten sind nicht im Leistungsumfang enthalten und können somit frei nach Ihren Wünschen gestaltet werden.

Jede Ebene verfügt über ein Badezimmer bzw. ein Gäste-WC und ist somit bestens dem Familienleben angepasst. Ein Stadthaus was mehr als nur eine Immobilie ist: Ein Wohlfühlort mit Platz für die ganze Familie.

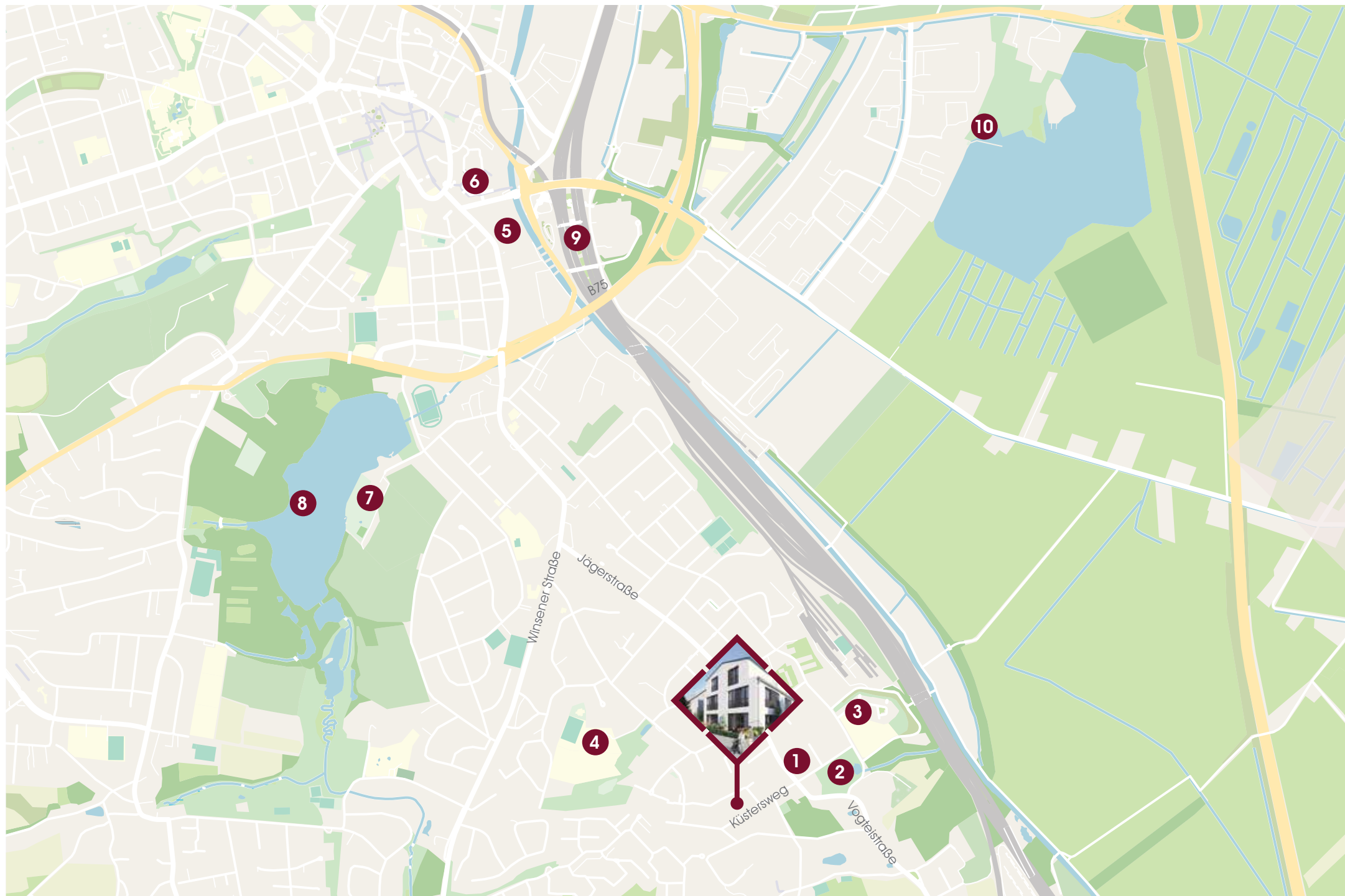


DIE PERFEKTE LAGE IDYLLE IN RÖNNEBURG

Rönneburg ist ein beliebter Stadtteil im Bezirk Harburg, gelegen im Süden von Hamburg. Bezeichnend für diesen Stadtteil ist die grüne und dennoch zentrale Lage. Das nahegelegene Phönix-Center, welches sich in der Harburger Innenstadt befindet, lässt Ihr Shoppingherz höherschlagen. Auch Ärzte, Apotheken sowie Restaurants und Cafés finden Sie hier zu Genüge.

Auf der anderen Seite besticht Rönneburg durch sein grünes und familienfreundliches Umfeld. Diverse Grünflächen, wie der Brinkmannsche Park, der sich nur ca. 400 m von Ihrem neuen Zuhause entfernt befindet sowie Parkanlagen und Sportvereine bieten Ihnen Erholung und Freizeit Ausgleich gleichermaßen. So lädt Sie die Außenmühle mit Restaurants, einem Schwimmbad, einem Sportplatz und der Möglichkeit eines ausgiebigen Sonntagsspaziergangs rund um die Außenmühle ein.





ALLES VOR DER TÜR...

1 Bushaltestelle

Die Bushaltestelle "Küstersweg" erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Der Bus befördert Sie in gerade einmal 10 Minuten in die Harburger Innenstadt.

2 Brinkmannscher Park

Der Park, der sich in Ihrer direkten Nachbarschaft befindet, bietet Ihnen als kleine Oase einen Ausweg aus dem Alltagsstress

3 Grundschule

Einfach praktisch - Der morgendliche Schulweg für die Kleinen hält sich mit gerade einmal 500 m mehr als in Grenzen.

4 Stadtteilschule und Gymnasium

Doppelt praktisch - Auch die Lessing-Stadtteilschule und das Alexander-von-Humboldt-Gymnasium sind nur einen Katzensprung entfernt und somit in kürzester Zeit zu erreichen.

5 Phoenix-Center

Alles was das Shoppingherz begehrt. Egal, ob es um alltägliche Besorgungen, oder eine ausgiebige Shoppingtour geht: Im Phoenix-Center werden Sie garantiert fündig.

6 Harburger Innenstadt

Egal ob Cinemaxx, Bars, Fußgängerzone oder Lasertag. Hier kommt jeder auf seinen Geschmack und es bleiben so gut wie keine Wünsche offen.

7 Bäderland MidSommerland

Hier finden Sie die richtige Mischung aus Schwimmschule, Therme, Fitness, Sauna, Entspannung und Badespaß.

8 Außenmühlenteich

Natur Pur - Der See bietet mit seinen angrenzenden Grünflächen Erholung für Seele und Geist. Als Anwohner können Sie hier mit Leichtigkeit eine Auszeit vom Großstadt-Alltag nehmen.

9 Bahnhof Harburg

Die am Harburger Bahnhof verkehrende S-Bahn befördert Sie innerhalb ca. 12 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Des Weiteren glänzt Harburg mit seinem eigenen Fernbahnhof, und ermöglicht Ihnen so ein komfortables Pendlerleben in alle Himmelsrichtungen.

10 Neuländersee + Wasserski und Wakeboard

Der Neuländersee bietet im Sommer Spaß für Groß und Klein. Das besondere Highlight: Die Wasserski- und Wakeboardanlage! Egal ob Anfänger oder Profi, hier kommt jeder auf seine Kosten.



Visualisierung. Änderungen vorbehalten.

GRUNDSTÜCKSNUTZUNG IN PERFEKTION

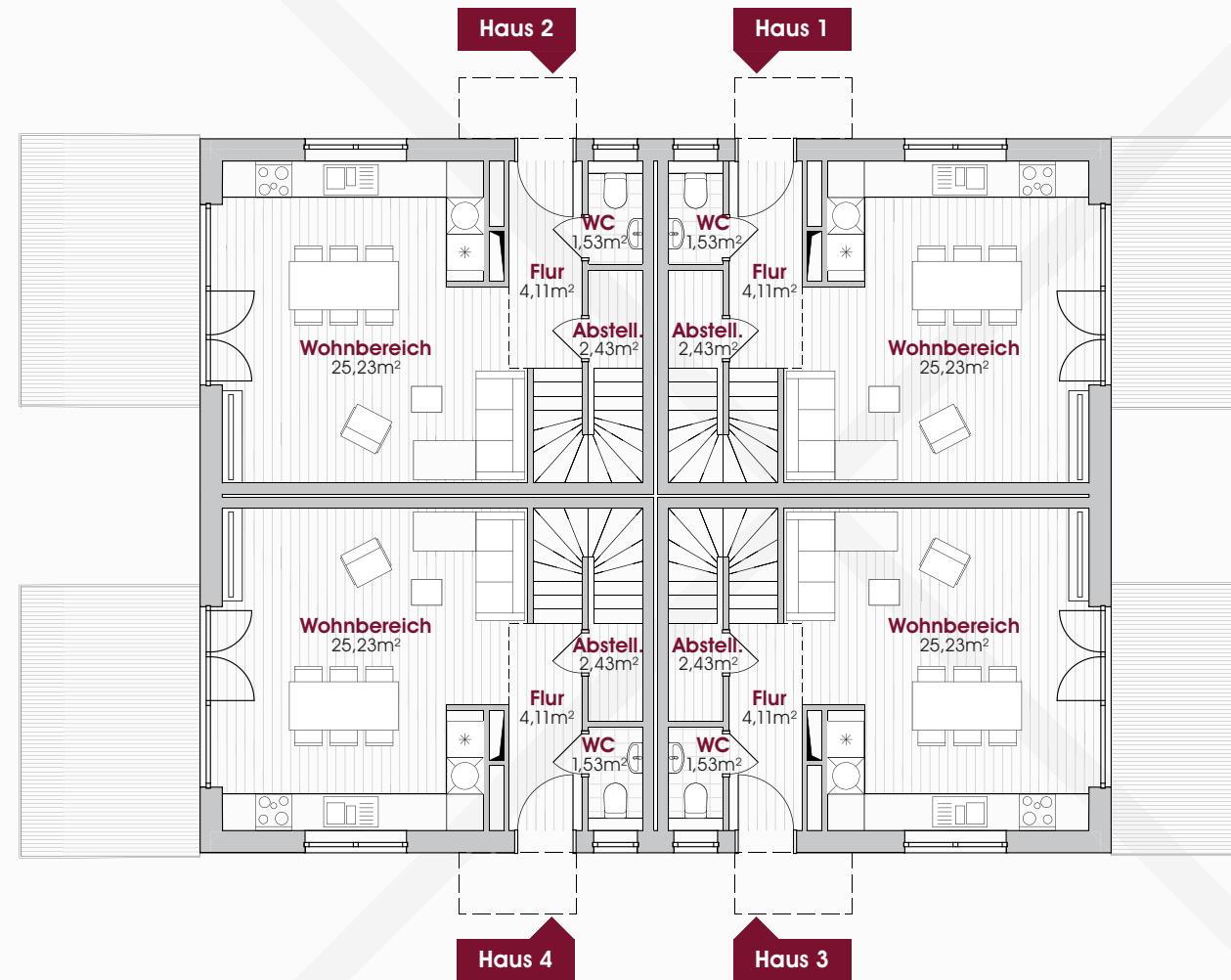
Das Bauvorhaben befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im familienfreundlichen Stadtteil Hamburg-Rönneburg. Das Stadthausquartett wird im vorderen Bereich des ca. 702 m² großen Grundstücks errichtet und überzeugt mit einer durchdachten Planung jedes Quadratzentimeters.

Diese geht von großzügigen Sondernutzungsbereichen für die Gartenbereiche der hinteren Häuser, bis hin zu einer ca. 100 m² großen Grünfläche für einen Kinderspielplatz .

Die Terrassen der vorderen beiden Häuser sind nach Süd-Osten ausgerichtet und werden sowohl mit einem Zaun, als auch einer Hecke als Sichtschutz ausgestattet. Die hinteren Häuser erhalten eine Ausrichtung nach Nord-Westen.

Nebeneinanderliegende Terrassen erhalten selbstverständlich einen Sichtschutz zum Nachbarn.

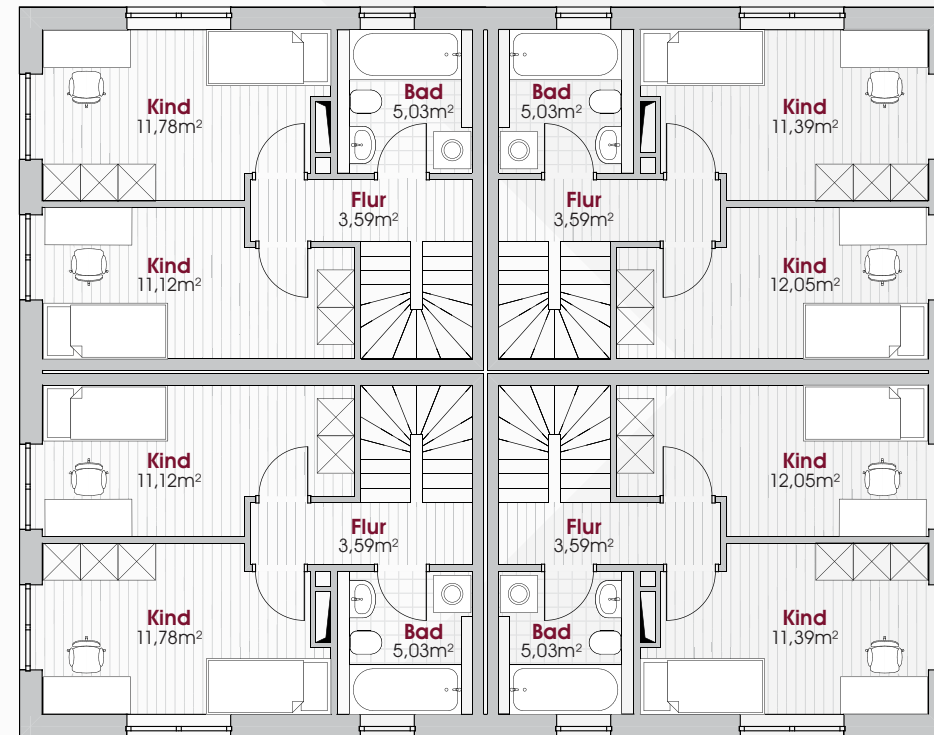
Erdgeschoss



Gartenseite

Straßenseite

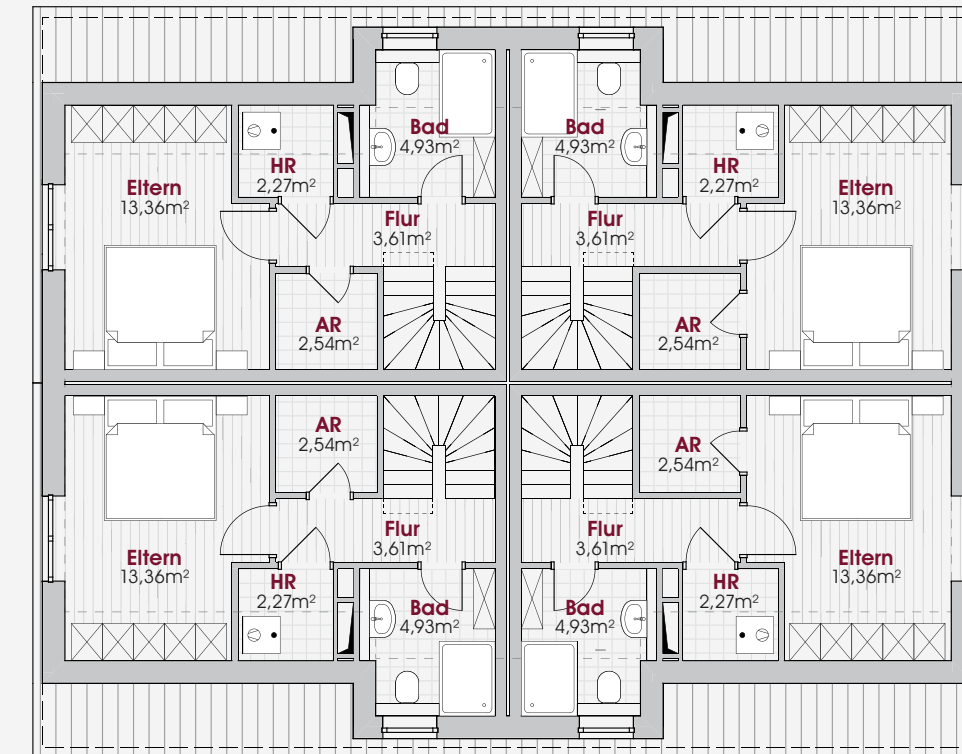
1. Obergeschoss



Gartenseite

Straßenseite

2. Obergeschoss



Gartenseite

Straßenseite

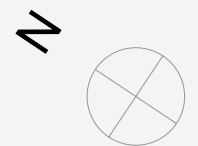
Wohnflächen der Häuser

Haus 1 Wohnfläche 97,25 m²

Haus 2 Wohnfläche 98,82 m²

Haus 3 Wohnfläche 97,25 m²

Haus 4 Wohnfläche 98,82 m²



KLASSISCHE AUSSTATTUNGSMERKMALE GEPAART MIT PLATZ FÜR EIGENINITIATIVE:



Fliesen

Großformatige und hochwertige Fliesen für den stilvollen Badezimmer-Look.



Fußböden und Malerarbeiten

Sind nicht im Leistungsumfang enthalten und dürfen ganz nach Ihrem eigenen Geschmack verlegt und ausgeführt werden.



Badezimmer und Gäste-WC

Die modernen Dusch- und Vollbäder werden mit hochwertigen "Duravit" Sanitärobjekten und "Grohe" Armaturen versehen.



Cleveres Lüften

Alle Häuser werden mit einer zentralen Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet.



Heizung

Die Fußbodenheizung garantiert warme Füße an kalten Tagen.



Energieausweis

Energiebedarf: 47,77 - 55,9 kWh/(m²*a)
Gaszentralheizung
Baujahr 2021



Freiflächen

Großzügige Terrassenflächen von ca. 10 - 13 m² im Erdgeschoss und teilw. angrenzende Gartenflächen vermitteln Ihnen das Gefühl von Weite und garantieren Erholung pur.



Fenster

Die 3-fach verglasten und teilweise bodentiefen Iso-Fenster erhalten weiße Innen- und anthrazitfarbene Außenrahmen.



Überschaubar

Durch die kleine Eigentümergemeinschaft von lediglich 4 Parteien gestalten Sie die Gemeinschaft aktiv mit.



BERATUNG UND VERKAUF:



Leipe Immobilien GmbH & Co. KG

Schlüterstraße 14

D - 20146 Hamburg

Telefon: 040 - 41 42 93 60

Telefax: 040 - 41 42 93 699

E - Mail: info@leipe-immobilien.de

Internet: www.leipe-immobilien.de

ANGABENVORBEHALT:

Dieser Prospekt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Angaben dieses Prospekts stammen vom Bauherren, dienen der Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Sämtliche Illustrationen und Pläne sind computergestützt und können in Form und Farbe variieren und sind damit unverbindlich. Möblierungen, Gartenzubehör, Außenanlagen und Einbauküchen dienen lediglich als Gestaltungsvorschläge, ein Anspruch auf diese Leistungen, soweit sie nicht in der Baubeschreibung enthalten sind, besteht nicht. Baurechtliche und/ oder bautechnische Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgebend für die Wohnungen ist der notariell geschlossene Kaufvertrag sowie die beurkundete Baubeschreibung.

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Bildquelle: Fotolia, iStock, shutterstock

Küstersweg 34 - 34c in 21079 Hamburg-Rönneburg

Ihr Trumpf im Stadthausquartett

Geschoss	Zusatz	Zimmer	Größe in m²	Verkaufspreis pro m²	Verkaufpreise	Status
Haus 1	Terrasse	4	97,25	4.102,83 €	399.000,00 €	
Haus 2	Terrasse Garten	4	98,82	4.341,23 €	429.000,00 €	
Haus 3	Terrasse	4	97,25	4.102,83 €	399.000,00 €	
Haus 4	Terrasse Garten	4	98,82	4.543,61 €	449.000,00 €	

Energiebedarf: 47,77 kWh/(m²*a) - 55,9 kWh/(m²*a) Heizung: Gaszentraleizung Bj. 2021

Die Courtage in Höhe von 6,25 % inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Der Vertrieb erfolgt durch die Firma Leipe Immobilien GmbH & Co. KG, die einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer erhält. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Maßgebend für die Wohnungen ist der notariell geschlossene Kaufvertrag und die beurkundete Baubeschreibung. Alle Flächenangaben sind ungefähre Werte. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.



Helfen Sie dem Immobilienmakler dabei, seine gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen, und legen Sie Ihren Personalausweis bei Abschluss des Maklervertrages oder bei dem Termin im Büro des Immobilienmaklers vor.

Ein wichtiger Hinweis des Immobilienverbandes IVD:

Wir empfehlen Ihnen, den Maklervertrag mit Ihrem Immobilienmakler immer schriftlich abzuschließen. In diesem Vertrag sollten Sie im Original ergänzen, dass Sie Ihren Personalausweis bei Abschluss des Maklervertrages vorgelegt haben und der Immobilienmakler davon eine Kopie gefertigt und zu seinen Akten genommen hat.



Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen e.V.
Littenstraße 10, 10179 Berlin
Tel. (030) 2 75 72 60, Fax (030) 27 57 26 49
info@ivd.net, www.ivd.net

Foto: Bundesministerium des Innern

Immobilienverband IVD



„Wenn der
Immobilienmakler
Sie nach dem
Personalausweis
fragt...“

Hier ist Immobilienkompetenz zu Hause

Nach dem Geldwäschegesetz sind Immobilienmakler verpflichtet, die Identität ihrer Kunden festzustellen

Sie sind an dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie interessiert und arbeiten mit einem Immobilienmakler zusammen? Nun wundern Sie sich, dass Sie der Immobilienmakler nach Ihrem Personalausweis fragt?

Sollten Sie bei der Immobiliensuche oder dem Immobilienverkauf in diese Situation kommen, dann hat Ihr Immobilienmakler ALLES richtig gemacht.

Nach dem Geldwäschegesetz (GwG) müssen Immobilienmakler die Identität ihrer Kunden feststellen. Diese Verpflichtung haben Immobilienmakler vor dem mündlich oder schriftlich abgeschlossenen Maklervertrag zu erfüllen. Das bedeutet, dass Immobilienmakler verpflichtet sind, sich den Personalausweis ihrer Kunden zeigen zu lassen und die Daten aus dem Personalausweis festzuhalten. Außerdem muss der Immobilienmakler prüfen, ob sein Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse oder für einen Dritten handelt.

Diese Pflicht nach dem Geldwäschegesetz haben Immobilienmakler bei allen Verträgen, die sie mit einem Kunden abschließen. Damit Sie einen Überblick über die Pflichten der Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz bekommen, hat der Immobilienverband IVD diese Informationen zusammengestellt.

Gemäß § 4 Abs. 6 GwG sind Sie als Kunde verpflichtet, dem Immobilienmakler die entsprechenden Auskünfte zu erteilen und Unterlagen oder Ausweis zur Überprüfung vorzulegen.



Das Geldwäschegesetz sieht vor:

- » Der Vertragspartner ist zu identifizieren (Kenne deinen Kunden – Know-Your-Customer-Prinzip)
- » Dies geschieht durch Einsichtnahme in den Personalausweis – bei Firmen durch Einsicht in das Handelsregister
- » Name, Geburtsort und -datum, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde sind zu vermerken
- » Bei Firmen werden die Firmenbezeichnung, Rechtsform, Registernummer, Anschrift und Sitz oder Sitz der Hauptniederlassung sowie der Name des gesetzlichen Vertreters vermerkt
- » Die Anfertigung einer Kopie des Ausweises oder des Handelsregistrauszuges ist in jedem Fall ausreichend
- » Es sind Informationen über den Geschäftszweck einzuholen
- » Es ist abzuklären, ob der Kunde für sich oder für einen Dritten handelt, d.h. wer der wirtschaftlich Berechtigte ist
- » Unterlagen (Kopie Personalausweis etc.) sind fünf Jahre vom Immobilienmakler aufzubewahren
- » Die Geschäftsbeziehung selbst sowie die im Verlauf durchgeführten Transaktionen (insbesondere Zahlungsflüsse) sind vom Immobilienmakler kontinuierlich zu überwachen