

**Stilvolle Eigentumswohnung in mediterranem Architekturensemble in Hamburg - Boberg**



Unterberg 2n  
21033 Hamburg - Boberg

**EXPOSÉ**

Stilvolle Eigentumswohnung in mediterranem Architekturensemble in Hamburg-Boberg

- Lage:** Herzlich willkommen im charmanten Stadtteil Hamburg-Bergedorf am Unterberg 2n in 21033 Hamburg. Diese begehrte Adresse bietet eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen, die sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv ist. Die Straße Unterberg liegt in einer ruhigen Wohngegend mit gepflegten Einfamilienhäusern und begrünten Straßen. Die Nachbarschaft ist familienfreundlich und bietet eine entspannte und sichere Atmosphäre. Dank der guten Verkehrsanbindung sind die Hamburger Innenstadt und andere Stadtteile schnell zu erreichen. Der nahe gelegene S-Bahnhof Mittlerer Landweg oder die U-Bahnstation Mümmelmansberg sowie mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle und bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zudem ist die A1-Autobahnanschlussstelle Billstedt in wenigen Minuten zu erreichen, so dass eine unkomplizierte Anbindung an das Umland gegeben ist. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Fachgeschäfte und das beliebte Einkaufszentrum CCB (City Center Bergedorf). Eine große Auswahl an Restaurants, Cafés und Bistros lädt zum Verweilen und Genießen ein. Für Familien mit Kindern bietet der Standort Unterberg zahlreiche Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen wie das Gymnasium Lohbrügge und die Stadtteilschule Richard-Linde-Weg sind gut erreichbar und genießen einen ausgezeichneten Ruf. Die grüne Umgebung von Hamburg-Bergedorf bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Das Naturschutzgebiet „Boberger Niederung“ liegt gegenüber der Wohnanlage und ist ideal für Spaziergänge, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten. Darüber hinaus laden das Bergedorfer Schloss und der Bergedorfer Schlosspark zu kulturhistorischen Erkundungen ein. Die medizinische Versorgung ist durch eine Vielzahl von Ärzten, Apotheken und das nahe gelegene Bethesda Krankenhaus Bergedorf hervorragend gewährleistet.
- Objekt:** Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung besticht durch modernes Design und hochwertige Ausstattung. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit halboffener Küche, die mit zeitgemäßen Elektrogeräten ausgestattet ist und zum gemeinsamen Kochen und Genießen einlädt. Große, bodentiefe Fenster im Wohn- und Schlafzimmer sorgen für viel Tageslicht und eine helle, freundliche Atmosphäre. Das dritte Zimmer ist geräumig und vielfältig nutzbar. Das komplett ausgestattete Bad bietet höchsten Komfort und lässt keine Wünsche offen. Highlight der Wohnung ist die große Südwest-Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt und einen herrlichen Blick auf die malerischen Boberger Dünen bietet. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Tiefgaragenstellplatz, der ein bequemes und sicheres Parken ermöglicht. Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung, die 2016 erneuert wurde und somit moderne Effizienz und Zuverlässigkeit garantiert. Eine Wohnung, die sowohl durch ihre Lage und Ausrichtung überzeugt - ideal für alle, die das Besondere suchen.
- Wohnfläche** Ca. 78,95 m<sup>2</sup>
- Aufteilung:** 3 Zimmer + Vollbad + halboffene Küche + Terrasse + Keller + Tiefgaragenstellplatz
- Unterhaltskosten:** ca. 334,00 mtl.
- Kaufpreis:** € 355.000,00
- Grundstück:** 5.154 m<sup>2</sup> davon 418/10.000stel. Miteigentumsanteil
- Besichtigung:** Jederzeit nach Vereinbarung

Alle Angaben erfolgen nach Aussage Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

**Bildergalerie Ausseneindrücke**



Blick von der Treppe



Das obere Areal



Die Treppe vom oberen Areal



Die Treppe vom Unterberg



Wohnungseingangstür



Blick von der Wohnungseingangstür



Blick vom Unterberg nach oben



Die Terrasse Bild1



Die Terrasse Bild 2



Die Terrasse Bild 3

**Bildergalerie Inneneindrücke**



Das Wohnzimmer mit Blick in das 3. Zimmer



Das Wohnzimmer mit Blick auf die halboffene Küche und das 3. Zimmer



Die Küche



Das 3. Zimmer

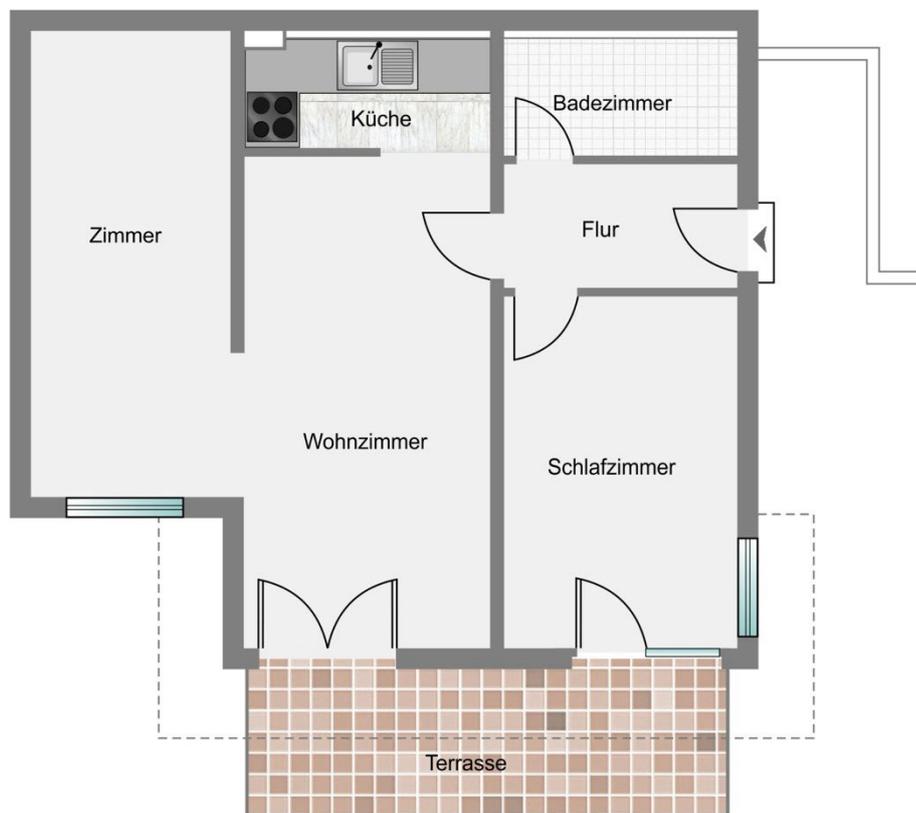


Das Schlafzimmer



Das Vollbad

## Grundriss



**Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.**

## Lageplan



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Creative Commons BY-SA 2.0

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Mit dieser Aufgabe bieten wir Ihnen das bezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges dieser Offerte noch verfügbar ist. Behandeln Sie den Inhalt bitte vertraulich und geben Sie ohne unser Einverständnis weder das Angebot noch Einzelheiten daraus an Dritte weiter. Verstößt der Empfänger hiergegen und schließt darauf der Dritte einen Vertrag, der durch die Weitergabe unserer Angaben entstanden ist, so schuldet der Empfänger die Provision wie wenn er den Vertrag selbst abgeschlossen hat. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie von diesem Angebot Gebrauch machen, z.B., wenn Sie sich mit uns oder dem Eigentümer/ Vermieter direkt in Verbindung setzen.

Vorkennntnis: Ist ein Objekt bereits von anderer Seite dem Empfänger angeboten worden, ist er verpflichtet, dies innerhalb von fünf Tagen schriftlich mitzuteilen. Erfolgt die Bekanntgabe nicht fristgemäß, so erkennt der Empfänger den Nachweis des anbietenden Maklers an.

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Mitursachlichkeit genügt.

Bei Vermittlung von Haus- und Grundbesitz in Form von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern sind vom Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer an den Makler zu zahlen.

Bei Vermittlung von Haus- und Grundbesitz in Form von Gewerbeimmobilien, Grundstücken und Mehrfamilienhäusern sind vom Käufer 7,14 % des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer an den Makler zu zahlen.

Bei der Vermietung von Wohnräumen werden zwei Grundmieten zzgl. der ges. USt. als Provision berechnet. Diese sind vom Mieter bei Vertragsabschluss an den Makler zu entrichten.

Gewerbevermietung: Für die Vermittlung bzw. den Nachweis des Objektes berechnen wir dem Mieter oder dem im Interesse des Mieters handelnden Empfängers dieses Angebotes eine Provision in Höhe von 3 Brutto-Monatsmieten zzgl. gesetzlicher MwSt., verdient und fällig bei Abschluss eines Mietvertrages, auch wenn dieser über eine Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaft oder eine dem Angebotsempfänger angeschlossene Firma getätigt wird.

Die angegebene Provision/ Courtage wird erst fällig, wenn ein Vertrag über das angebotene Objekt zustande kommt, selbst wenn wir bei dem Vertragsabschluss nicht mitwirken.

Der Makler ist am Vertragsabschluss, am Entwurf sowie der Ausfertigung zu beteiligen. Der Makler ist uneingeschränkt berechtigt - auch provisionspflichtig- für den anderen Vertragsteil tätig zu sein.

Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Erwägungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt (z.B. Abschluss eines Kauf- oder Pachtvertrages, Abschluss eines Lizenz- oder Kooperationsvertrages anstelle eines Mietvertrages, Erwerb aus Vergleichs- oder Konkursmasse, Erwerb einer Unternehmensbeteiligung oder von Teilen des Unternehmens anstelle einer Vermietung oder eines Verkaufs des Gesamtobjektes).

Die aufgeführten Geschäftsbedingungen sind Ausgangspunkt für alle Geschäftsverhandlungen mit IVI Maklerkontor GmbH und gelten als verbindlich. Mit dem Empfang der Offerte treten die Geschäftsbedingungen in Kraft. Anderweitige Regelungen müssen schriftlich fixiert werden und bedürfen des Einverständnisses der Firma IVI Maklerkontor GmbH.

Da wir uns bei den Angaben auf die Informationen Dritter stützen müssen, haftet die Firma IVI Maklerkontor GmbH nicht für Schadenersatzansprüche, die sich aus Zeitverzögerung, Objektmängel oder Nichtzustandekommen des Miet/ Pacht- oder Kaufvertrages ergeben, sowie für Irrtümer die sich auf Objektdaten beziehen.

Der Gerichtsstand für Vollkaufleute, auch für solche, die ihren Wohn- und Geschäftssitz im Ausland haben, ist die Freie und Hansestadt Hamburg. Für die Abwicklung des Vertrages gilt deutsches Recht.

Ohne Gewähr

## Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (IVI Maklerkontor GmbH, Katharinenstr. 30, 20457 Hamburg, Tel.: +49-40-364883, Fax: +49-40-365654, info@ivi-maklerkontor.de) 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, 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.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.