

Geschmackvoll sanierte Doppelhaushälfte in Rellinger Top-Lage



Drosselstr. 15
25462 Rellingen

EXPOSÉ

Geschmackvoll sanierte Doppelhaushälfte in Rellinger Top-Lage, Drosselstr. 15, 25462 Rellingen

- Lage:** Rellingen ist eine kleine Gemeinde mit ca. 14.000 Einwohnern zwischen Pinneberg und Ellerau in Schleswig-Holstein direkt an der Stadtgrenze zu Hamburg. Unser Objekt befindet sich in einer Anliegerstraße, in beiden Richtungen befahrbar und 30 km/h Zone und gehört zu den bevorzugten Wohngebieten in Rellingen. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Albertinen-Krankenhaus, ebenso alles für das tägliche Leben, wie Supermärkte, Restaurants, Bäckerei, Ärztezentrum, Apotheke, Kindergarten, ein kleines Schulzentrum mit Grundschule, ein Freibad und eine Tankstelle. Der Anschluss zur Hamburger Innenstadt ist mit der naheliegenden Autobahnauffahrt (A23) ideal sowie die top Verkehrsanbindung mit den Linienbussen 195 und 781.
- Objekt:** Das geschmackvoll sanierte Objekt wurde ursprünglich im Jahre 1960 erbaut. Das Gebäude wurde in den letzten 10 Jahre wie folgt saniert: Neue Isosassade, Dach neu eingedeckt, isoliert und mit Einschlagfolie versehen, 2-fach-Isosfenster im ganzen Haus eingebaut, Buderus Gas-Brennwerttherme für Heizung und Warmwasserversorgung, alle Strom- und wasserführenden Leitungen erneuert und der Keller teilausgebaut. Die Gebäude sind in den Zu- und Ableitungen auf dem Grundstück getrennt. Die Dichtigkeitsnachweise sind im Januar 2024 neu nachgewiesen, auch wurden alle Leitungen und Leitungsschächte auf dem Grundstück bis zur Straße neu verlegt. Der gesamte Vorplatz wurde neu gepflastert sowie ein Doppelcarport aufgestellt. Zusätzlich ist noch ein freier Gästestellplatz vorhanden. Der Dachausbau ist besonders extravagant, da hier ein Glasboden eingebaut wurde, der über die Velux-Fenster zusätzliches Licht in den oberen Schlafraum zulässt und dieser als begehrter Kleiderschrank genutzt werden kann. Das Duschbad mit großer Glaszelle lässt keine Wünsche offen. Im Erdgeschoss befindet sich die geräumige, voll ausgestattete Einbauküche, das Wohn- und Esszimmer wurden zu einer Einheit zusammengelegt. Hier kann man im Winter das prasselnde Feuer des Kamins genießen. Im Eingangsbereich befindet sich die Garderobe und das Gäste-WC. Das gesamte Haus ist, bis auf die Küche, der Flur und das Gäste-WC, mit Pitchpine-Dielen ausgestattet. Die historische Pitchpine-Treppe wurde aufwändig restauriert. Im hinteren Bereich, Ausgang Esszimmer, befindet sich die, nach Süd- Westen ausgerichtete Privatterrasse. Der Keller ist teilausgebaut und kann auch als Büro genutzt werden. Zusätzlich gibt es einen Technikraum und eine Waschküche. Vom Keller kann man direkt nach draußen gelangen. Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 1.061qm und ist ideell geteilt. Die Nutzung der Flächen ergeben sich aus der Teilungserklärung.
- Wohnfläche** Ca. 94,55 m²
- Aufteilung:** 4 Zimmer + Duschbad + Gäste-WC + Küche + Terrasse + Keller + Doppelcarport + Stellplatz
- Unterhaltskosten:** ca. 350,00 mtl.
- Kaufpreis:** € 569.000,00
- Grundstück:** 530,5 m² Miteigentumsanteil

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

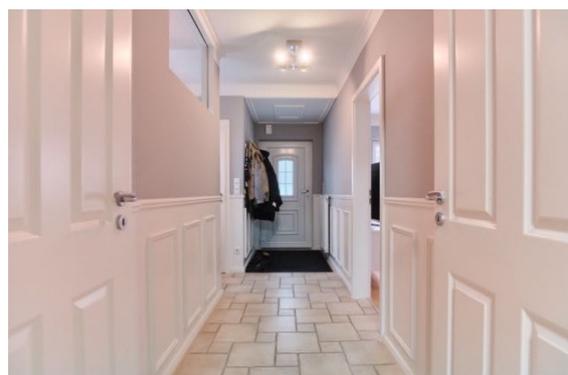
Bildergalerie



Der Carport



Der Flur Bild 1



Der Flur Bild 2



Die Einbauküche



Das Esszimmer



Das Esszimmer mit Blick auf das Wohnzimmer



Das Wohnzimmer



Das Gäste-WC



Die Treppe



Der Flur im OG



Das Kinderzimmer 1



Das Kinderzimmer 2



Das Schlafzimmer Bild 1



Das Schlafzimmer Bild 2



Das Duschbad

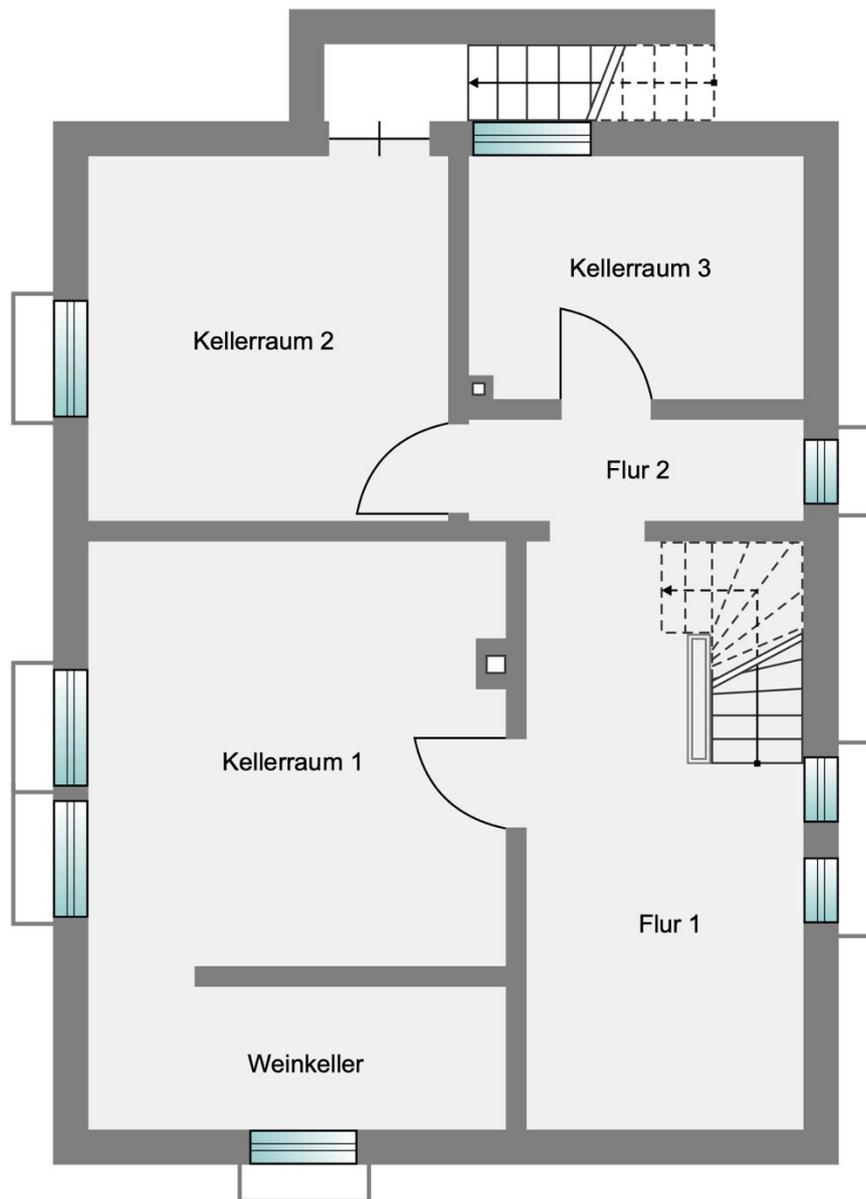


Der Kleiderschrank



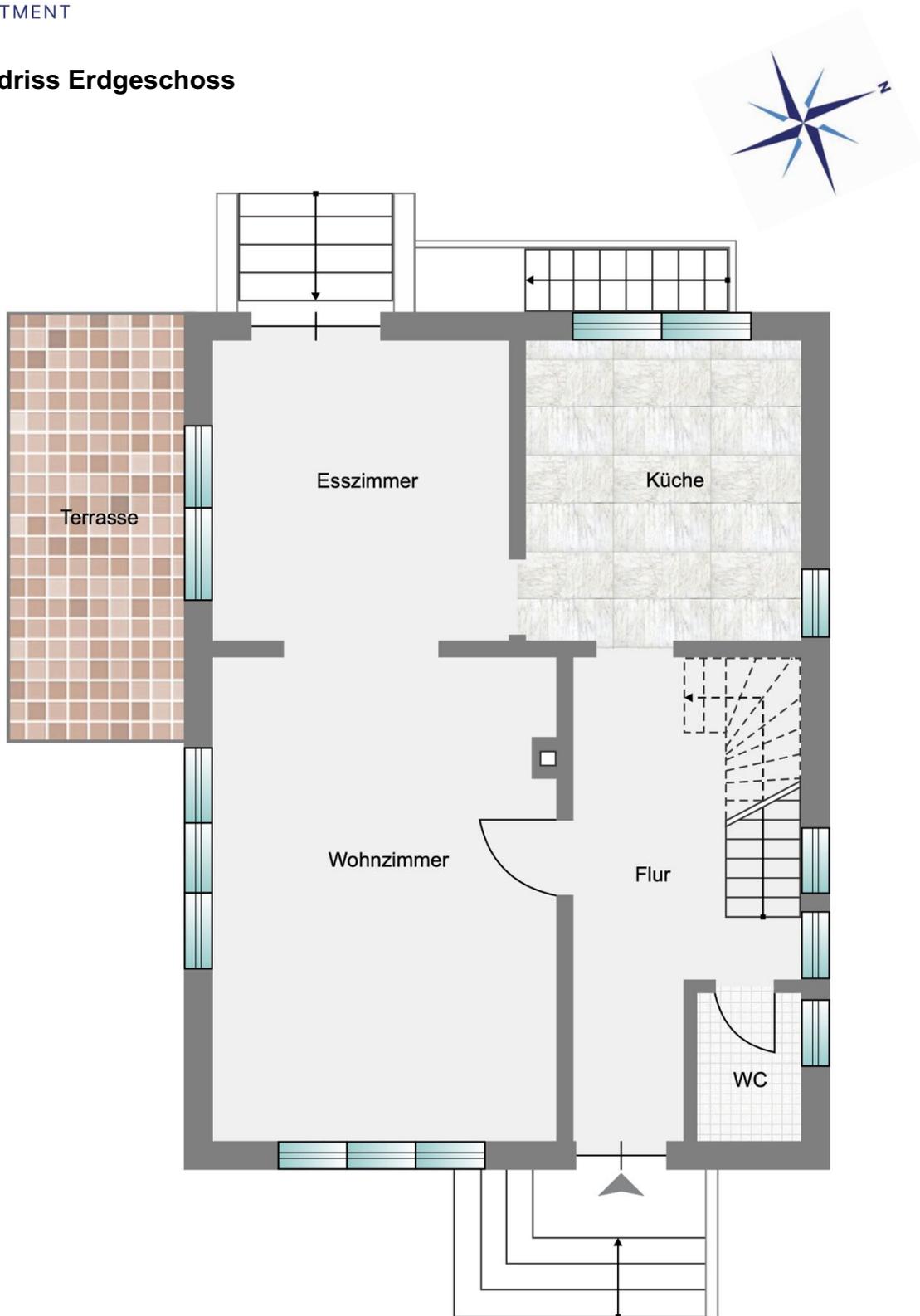
Der Glasboden zum Schlafz.

Grundriss Kellergeschoss



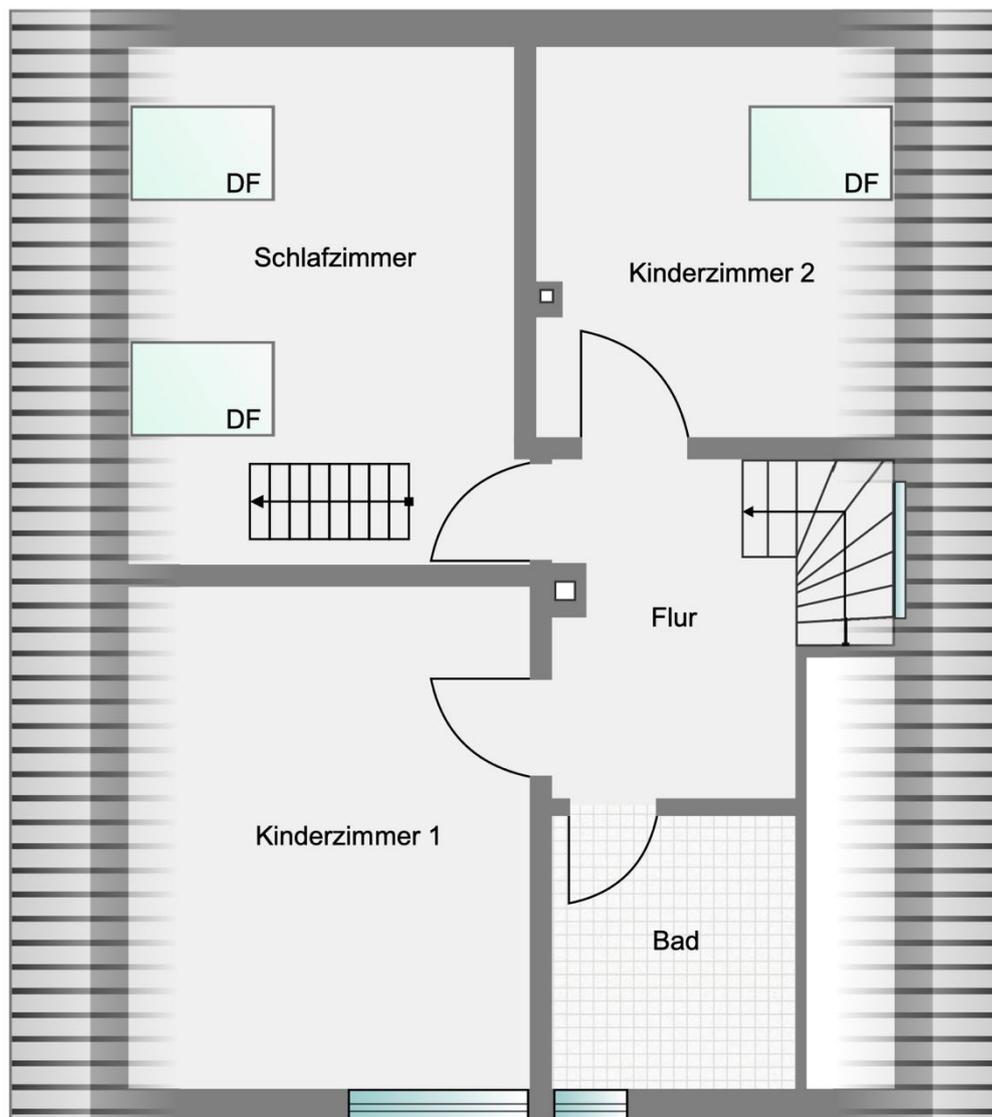
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Grundriss Erdgeschoss



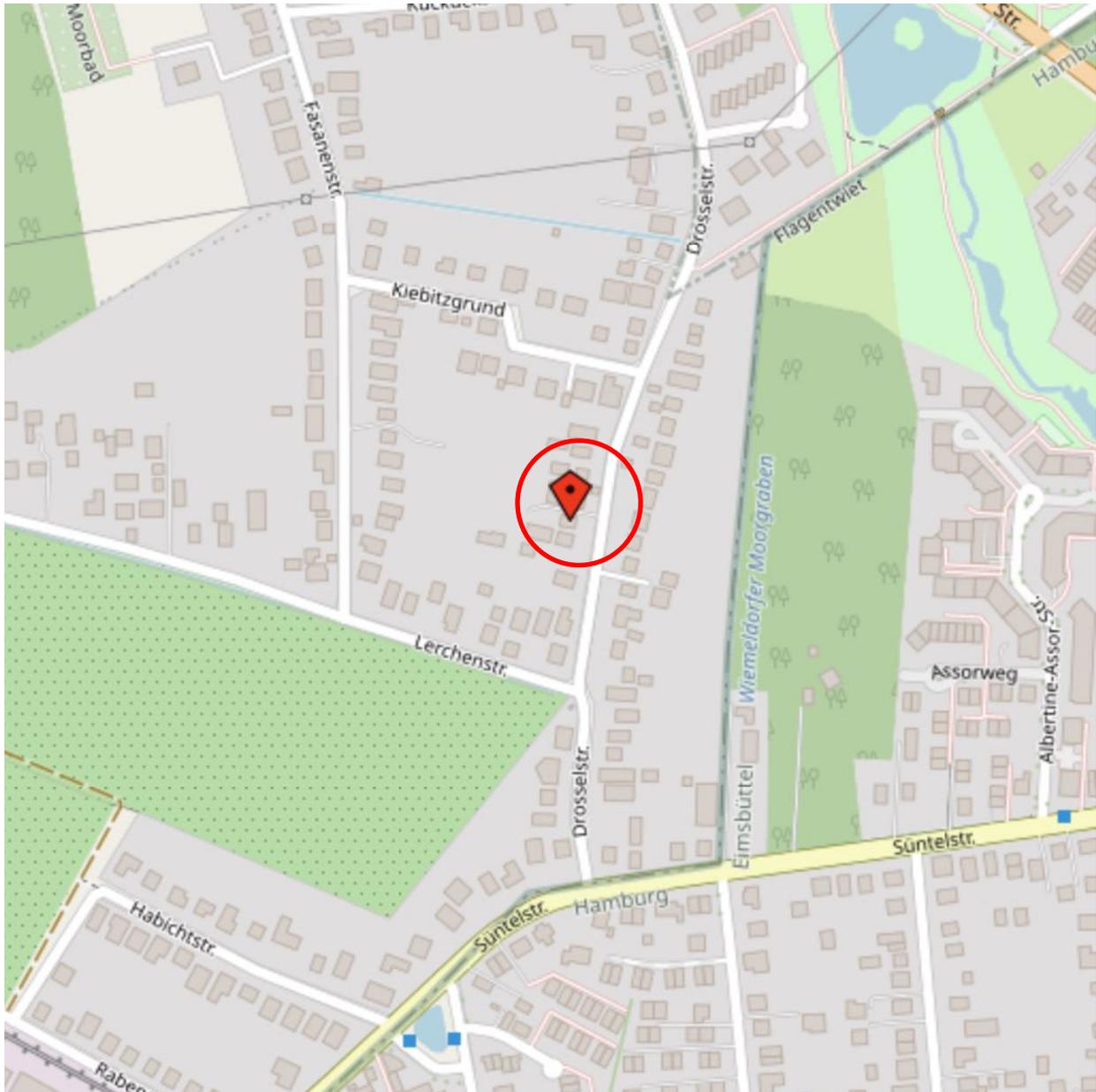
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Grundriss Dachgeschoss



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 Empfänger 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.