

Moderne Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung und großzügiger Terrasse in Rellinger Toplage



Drosselstr. 15
25462 Rellingen

EXPOSÉ

Moderne Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung und großzügiger Terrasse in Rellingen Toplage

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 Wohngegenden 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:	Diese im Jahr 2023/2024 erbaute Doppelhaushälfte verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit durchdachter Architektur und hochwertigen Materialien. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine harmonische Verbindung aus Funktionalität, Stil und Wohnqualität – ideal für Paare oder kleine Familien. Im Dachgeschoss befinden sich zwei geräumige Schlafzimmer, die beide mit edlem Parkettboden ausgestattet sind. Bei Bedarf lässt sich der Grundriss problemlos in drei separate Zimmer umgestalten – perfekt für Familienzuwachs oder ein Homeoffice. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche. Der Boden ist hier stilvoll mit Sandsteinzeug gefliest, was dem Raum ein modernes und zugleich warmes Ambiente verleiht. Große Fensterflächen sorgen für angenehmes Tageslicht und eine offene Wohnatmosphäre. Ein Gäste-WC sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche runden das Raumangebot ab. Ein besonderes Highlight ist die ca. 37 m² große Terrasse, die direkt an den Wohnbereich anschließt. Sie ist ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden und Familie. Zusätzlich steht ein Gartengerätehaus zur Verfügung, das praktischen Stauraum für Gartenutensilien bietet. Das Haus wird über eine effiziente Gasbrennwerttherme beheizt, die in Kombination mit Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung eine moderne, energiesparende Lösung bietet. Die Haustechnik ist im angrenzenden Hauswirtschaftsraum untergebracht, der zugleich Stauraum bietet. Zum Haus gehören eine Garage und ein Carport, die gemeinsam Platz für zwei Fahrzeuge bieten. Die Garage hat eine Nutzfläche von ca. 29,5 m², der Hauswirtschaftsraum von weiteren 9,5 m². Diese Immobilie bietet Ihnen ein modernes Zuhause mit viel Komfort, Effizienz und Potenzial.
Wohnfläche	Ca. 98,16 m²
Aufteilung:	3 Zimmer + Vollbad + Gäste-WC + Küche + Terrasse + Garage mit Abstellraum und Carport + Stellplatz
Unterhaltskosten:	ca. 350,00 mtl.
Kaufpreis:	€ 880.000,00
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



Die Garage mit Carport



Die Rückseite der Garage



Der Garten mit Gerätehütte



Die Sonnenterrasse



Das Wohnzimmer Bild 1



Das Wohnzimmer Bild 2



Die offene Küche



Das Entré



Das Gästebad



Die Treppe zum OG



Der Flur im OG



Das Vollbad im OG Bild 1



Das Vollbad im OG Bild 2



Das Schlafzimmer 1



Das Schlafzimmer 2, Bild 1



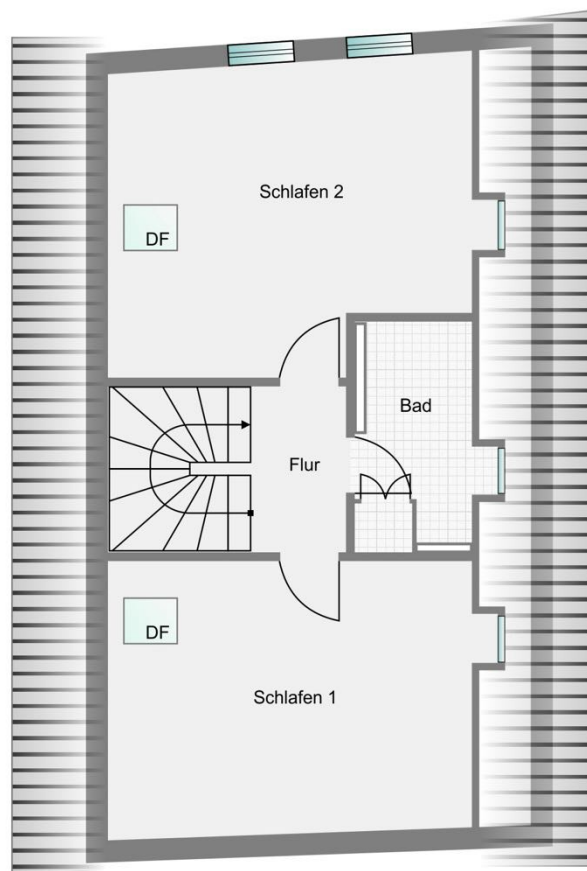
Das Schlafzimmer 2, Bild 2

Grundriss Erdgeschoss



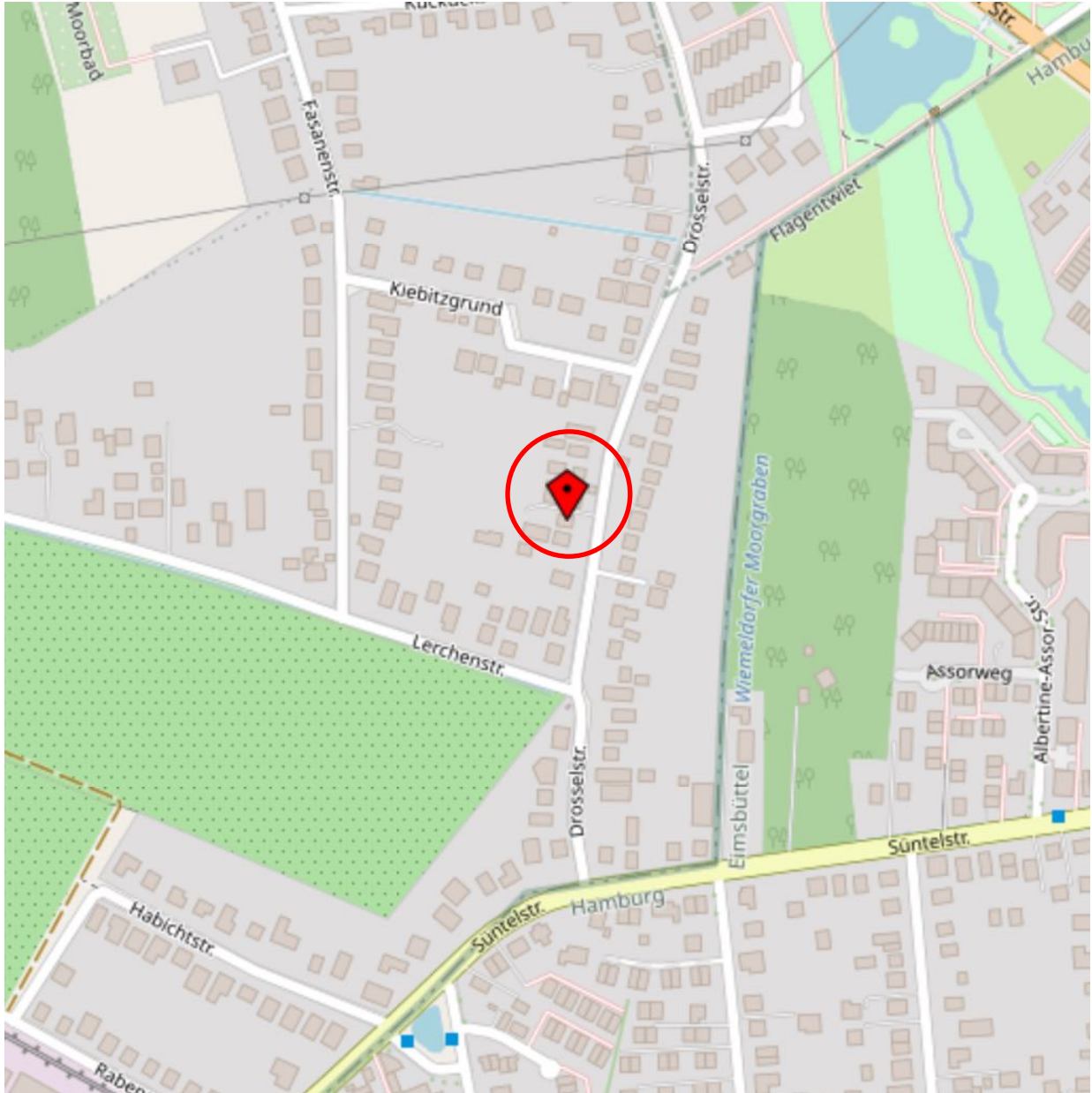
Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Grundriss Dachgeschoss



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Lageplan



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

IVI MAKLERKONTOR GMBH
EDMUNDHAUS · KATHARINENSTR. 30
20457 HAMBURG
UST.-ID: DE181146356
STEUER-NR.: 48/734/02267

COMMERZBANK HAMBURG
KTO.-NR.: 0575539600 · BLZ: 200 800 00
IBAN: DE84 2008 0000 0575 5396 00
BIC: DRESDEFF200
AMTSGERICHT HAMBURG · HRB 61919

GESCHÄFTSFÜHRER: ERIC PLANT
TEL +49 (0)40 - 36 48 83
FAX +49 (0)40 - 36 56 54
ericplant@ivi-maklerkontor.de
www.ivi-maklerkontor.de

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.

Vorkenntnis: 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.