

Exposé

Wohnung in Hamburg

Provisionsfreie 2-Zimmer-Wohnung in Hamburg-Meiendorf | Eigennutzung oder Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-248318

Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Paul

Nydamer Ring 9
22145 Hamburg
Hamburg
Deutschland

www.paulundpaul.net

Paul&Paul
IMMOBILIEN GMBH

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	449 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung im ruhigen Hamburg Meiendorf ist durch ihre Modernisierung ein echter Hingucker. Sie wurde 2023 von Fachfirmen professionell kernsaniert und bietet damit auf rund 61 m² Wohnfläche einen maximalen Wohnkomfort direkt beim Einzug. Sie befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1970 mit insgesamt 40 Einheiten auf 8 Stockwerken.

Bei den umfangreichen Modernisierungsarbeiten wurden unter anderem die Bodenbeläge mit Echtholzparkett und modernen Fliesen sowie alle innenliegenden Türen erneuert. In der Küche wurde eine neue Einbauküche mit hochwertigen Siemens-Geräten verbaut und das Duschbad wurde einer kompletten Modernisierung unterzogen.

Sie kaufen direkt vom Eigentümer ohne Maklerprovision. Die Wohnung ist zwischenzeitlich immer wieder auf Zeit vermietet mit einer monatlichen Pauschalmiete in Höhe von 1390€. Die Wohnung kann daher je nach Wunsch frei oder vermietet geliefert werden.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über etwa 61 m² verteilt auf zwei Zimmer, Küche, Duschbad, Balkon, Abstellkammer und einen Flur. Der Grundriss erweist sich als sehr praktisch, alle Innenräume sind vom Flur aus zu erreichen.

In der gesamten Wohnung wurden die Wände neu verspachtelt und geschliffen. Die Wohnräume und der Flur wurden mit neuem hochwertigem Echtholzparkett versehen und in Küche und Bad wurden weiße und anthrazitfarbene Fliesen verlegt. Des Weiteren wurden in der Wohnung alle Türen sowie die Schalter und Steckdosen als auch die Heizkörper erneuert. Die Fensterelemente zum Balkon wurden mit hochwertigen neuen Elementen ausgetauscht.

Rechts neben dem Eingang befindet sich das geräumige Schlafzimmer mit Ausrichtung nach Osten. Es bietet viel Platz für ein Doppelbett mit Nachtschränken, eine Kommode und einen Kleiderschrank. Da das Schlafzimmer einen nahezu quadratischen Grundriss hat, können Sie Ihren Einrichtungswünschen freien Lauf lassen.

Nebenan befindet sich die Küche mit moderner, hochwertiger Einbauküche, die von einem Küchenhersteller maßgenau eingepasst ist. Sie ist in einem hochglanzweiß-anthrazitfarbenen Stil gehalten und mit neuen Siemens-Elektrogeräten (Geschirrspüler, Backofen, Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube und Kühlschrank) ausgestattet.

Gegenüberliegend auf der linken Seite des Flurs befindet sich eine kleine Abstellkammer sowie das modern gestaltete und neu geflieste Duschbad, in dem alle sanitären Einrichtungen erneuert wurden. Das Badezimmer verfügt über eine moderne Glas-Dusche, die sich über die gesamte Breite des Badezimmers erstreckt. Zudem wurde das Badezimmer mit einem hochwertigen Waschbecken und einem Hänge-WC mit Soft-Close Funktion ausgestattet. Abgerundet wird das Bad durch einen modernen Handtuchheizkörper.

Am Ende des Flurs liegt das Wohnzimmer, das dank Fenster an zwei Seiten viel Licht aus verschiedenen Richtungen bietet. Die großzügige Fläche von knapp 21 m² lässt Ihnen viel Gestaltungsspielraum für Essecke, gemütliche Sofaecke, Sessel und Regale.

Auf dem geräumigen Balkon mit Ausrichtung nach Osten lassen sich vor allem vormittags Sonnenstunden genießen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Öl

Das monatliche Hausgeld beträgt 449 € und setzt sich aus den laufenden Bewirtschaftungskosten inklusive (!) Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 259 € sowie der Zuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von 190 € zusammen.

Die Erhaltungsrücklage wurde in den vergangenen Jahren angehoben — von 57 € im Jahr 2013 auf aktuell 190 € monatlich —, um ausreichend Mittel für geplante Sanierungsmaßnahmen, beispielsweise an der Fassade, anzusparen.

Die vorhandene Einbauküche inkl. der dortigen Elektrogeräte und die Badezimmer-Einrichtung sind im Kaufpreis enthalten. Die sonstige Möblierung kann nach Absprache übernommen werden.

Im Keller des Hauses findet sich des Weiteren ein zur Wohnung gehöriger Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller und Wäschekeller.

Ein Parkplatz kann von der Hausverwaltung des Objekts angemietet werden.

Sie kaufen die Wohnung direkt vom Eigentümer und sparen daher die in Hamburg üblichen ca. 3,125% Maklercourtage (inkl. MwSt.) für Käufer.

****Über uns:****

Die Paul & Paul Immobilien GmbH ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen. Unser Kerngeschäft liegt im provisionsfreien Verkauf von komplett renovierten Wohnimmobilien im Hamburger Raum.

Wir bieten Rundum-Sorglos-Pakete für Käufer und Verkäufer: <https://www.paulundpaul.net/unsere-leistungen/>

Alle hier gemachten Angaben sind ohne Gewähr.

Bitte keine Makleranfragen zum Objekt - vielen Dank!

Impressums-Angaben des Anbieters des Objekts:

Paul & Paul Immobilien GmbH

Firmensitz: Apmannsweg 29

22846 Norderstedt

Registergericht: Amtsgericht Kiel

Registernummer: HRB 18552 KI

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Sven-Oliver Paul

Kontakt: Bitte nutzen Sie bei Interesse am Objekt das Kontaktformular.

Weitere Pflichtangaben (nicht für Anfragen zum Objekt):

Tel: 040 / 555 49-444

E-Mail: ohnemakler@paulundpaul.net

Details zum Datenschutz finden Sie auf unserer Website unter: <https://www.paulundpaul.net/datenschutz/>

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend von Meiendorf im Nord-Osten Hamburgs.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist hier gut gegeben. Im Umkreis der Wohnung befinden sich diverse Supermärkte, Bäckereien, eine Apotheke und eine Bank. Frisches Gemüse, Obst und Blumen können auf den beiden beliebten Wochenmarkt und Bio-Wochenmarkt auf dem Berner Marktplatz gekauft werden. Für ausgedehnteres Shopping sind Sie in rund 5 Minuten mit dem Auto am Rahlstedt Center.

Von dort haben Sie auch die Möglichkeit eine Regionalbahn in die Hamburger City oder nach Schleswig-Holstein zu nutzen. Ansonsten gibt es dank der U1 mit den nahe gelegenen Haltestellen Berne und Oldenfelde eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV. Damit gelangen Sie in die Hamburger Innenstadt in 20 Minuten. Ebenso gibt es mehrere Bushaltestellen und -Linien nahe der Wohnung.

Auch für erholsame Stunden im Grünen haben Sie reichlich Auswahl: In direkter Umgebung liegen mit Höltingbaum und dem Stellmoorer Tunneltal gleich zwei Hamburger Naturschutzgebiete. Sie eignen sich ideal für ausgedehnte Joggingstrecken und Fahrradtouren, Wanderungen entlang der Wandse und Entdeckungsreisen in die Natur vor der Haustür.

Weiter nördlich können Sie beschaulich im Berner Gutspark Ihre Runden drehen und dabei das gleichnamige Schloss bewundern.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Fernseher

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essecke



Balkon



Wohnungsflur

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer Ansicht 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 2



Badezimmer



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Mehrfamilienhaus Front



Wohnung rechts Hochparterre

Exposé - Galerie



**Ihr Partner für hochwertiges Wohneigentum
in Hamburg und Umgebung:**



Provisionsfreie Immobilien



Saniert und sofort bezugsfertig



Einfach, fair und stressfrei



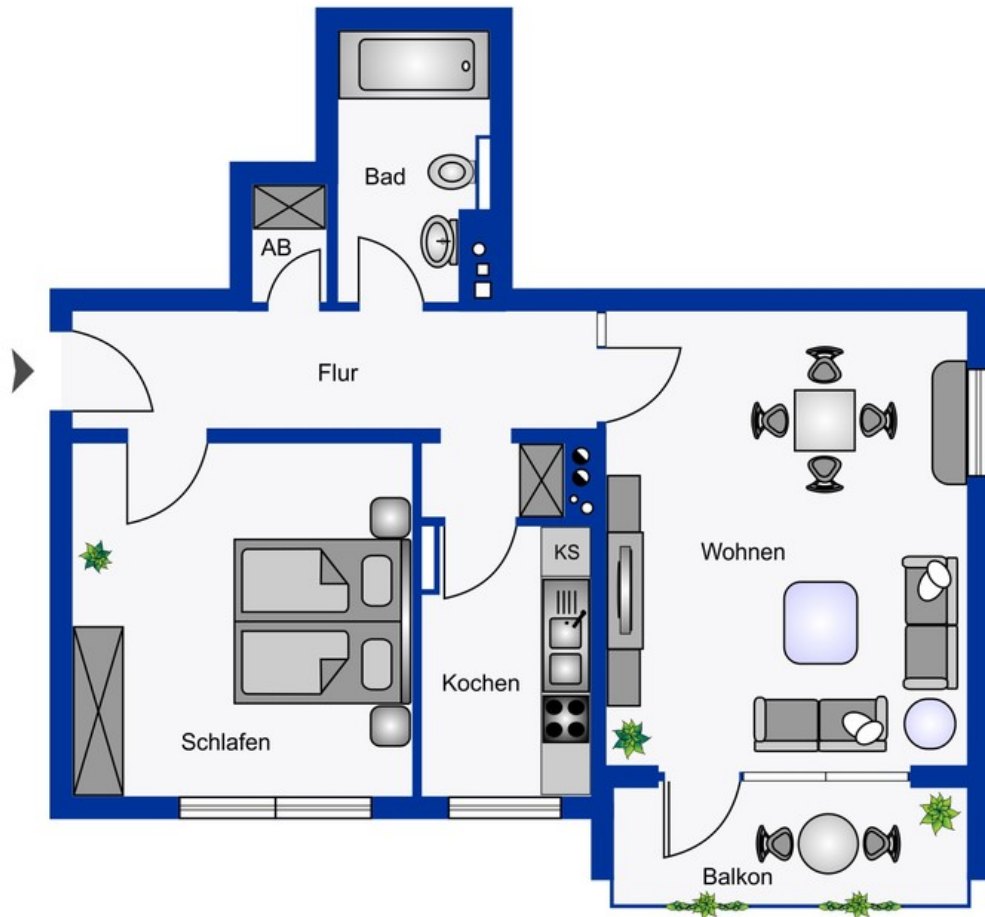
www.paulundpaul.net



Paul & Paul
IMMOBILIEN GMBH

Paul & Paul Immobilien Verkauf

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Grundriss der Wohnung