

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### 3-Zi ETW Hamburg-Jenfeld 91,76 qm incl. TG-Stellplatz von Privat



Objekt-Nr. OM-411479

#### Wohnung

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:  
Petra Barwieck

Bekkamp 5  
22045 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	91,76 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	387 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Makleranfragen absolut unerwünscht

Ihr neues Zuhause:

Lichtdurchflutet, modernisiert und sofort bezugsbereit – diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit großer Diele und kleinem Abstellraum aus dem Baujahr 1980 mit 91,76 qm Wohnfläche erreichen Sie über den Fahrstuhl in der 2. Etage. Die Wohnung überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss, eine hochwertige Ausstattung und den traumhaften Südbalkon mit elektrischer Markise, elektrische Rolläden zum Wohnzimmer und seitlichem Glaswindschutz. Wohn- und Schlafzimmer mit Echtholzparkett, Diele sowie Küche mit Fliesen. Ideal für Paare, eine kleine Familie oder den anspruchsvollen Single, die ein gepflegtes Zuhause in zentraler Lage suchen.

Die Wohnung befindet sich auf einem Erbbaurecht bis 30.06.2075 und überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre sowie zahlreiche Ausstattungsdetails, die sofort begeistern. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein offenes, harmonisches Wohngefühl.

Die hochwertige Einbauküche ist stilvoll gestaltet, funktional durchdacht und mit modernen Neff- sowie Siemens Elektrogeräten ausgestattet – ideal für alle, die gerne kochen und genießen.

Das modernisierte Badezimmer bietet eine komfortable Dusche, geschmackvolle weiße Fliesen sowie Boden mit Natursteinfliesen und hochwertige Armaturen. Ein kleiner, praktischer Abstellraum sowie eine großzügige Diele sorgen für zusätzlichen Komfort und Stauraum. Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand und kann ohne großen Renovierungsaufwand sofort bezogen werden.

## Ausstattung

Die auf den Bildern erkennbaren hochwertigen Einrichtungsgegenstände wie 2 große Kleiderschränke, Schrankwand im Wohnzimmer, Ledergarnitur mit Massagefunktion, Essgruppe mit 6 Stühlen, Sideboard sowie Dielenschrank sind im Angebot kostenfrei enthalten und können übernommen werden.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie Tiefgaragenstellplatz. Das Wohnhaus wird von einer geordneten Eigentümergemeinschaft über Hausverwaltung verwaltet und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Der mtl. Erbbauzins von 34,24 € ist als extrem niedrig anzusehen. Die ausreichend vorhandene Instandhaltungsrücklage beträgt aktuell mtl. 77,25 € sowie das weitere Wohngeld incl. Heizungsvorauszahlung mtl. 275,51 €. Damit belaufen sich die Gesamtnebenkosten/ Wohngeld auf aktuell mtl. 387,00 € zzgl. Strom und evtl. Internetanbieter.

Sie erwerben Ihre Wohnung zu einem qm-Preis von 3.999,00 €, woraus sich ein Kaufpreis von 366.948,24 € zzgl. 22.051,76 € für den Stellplatz ergeben.

Ihre Kosten als Käufer: Grunderwerbsteuer 5,5 % = 21.395,00 €, Notar- und Gerichtskosten ca. 5.000,00 €, Gesamtaufwand=ca. 415.395,00 €.

Durch Privatverkauf wird die übliche Maklergebühr von 3,125 % gespart (12.156,25 €).

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Wohnlage im beliebten Hamburger Stadtteil Jenfeld (PLZ 22045), in der Straße Bekkamp 5. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer sehr guten Infrastruktur. In fußläufiger Nähe liegt das Einkaufszentrum Jenfeld, das vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bietet – von Supermärkten und Drogerien bis

hin zu kleinen Fachgeschäften und Cafes. Auch Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien verbinden Jenfeld mit anderen Hamburger Stadtteilen. Über die nahe gelegene A 24 erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in nur etwa 20 Minuten. Und wenn es das eigene Auto ist, der Parkplatz in der geräumigen Tiefgarage ist Ihnen sicher. Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Grünanlagen in der Umgebung.

Die Lage vereint damit urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität – ideal für alle, die die Nähe zur Stadt schätzen und zugleich komfortabel wohnen möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

