

Exposé

Wohnung in Hamburg

Klassische Altbauwohnung in ruhiger, zentraler Lage von Hamburg-Wandsbek



Objekt-Nr. OM-420819

Wohnung

Verkauf: **335.000 €**

Kiefernweg 41
22041 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1924	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	69,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	475 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vermietete Eigentumswohnung in einem klassischen Hamburger Altbau in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Hamburg-Wandsbek. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und verfügt über ca. 69 m² Wohnfläche. Der Grundriss ist klar strukturiert und marktgängig: Ein zentraler Flur erschließt alle Räume effizient. Die Wohnung umfasst drei Zimmer, eine separate Küche, eine kleine Vorrats-/Speisekammer sowie ein modern gefliestes Duschbad. Zwei der Zimmer sind über eine historische Doppelschiebetür miteinander verbunden, wodurch sowohl eine offene als auch eine getrennte Nutzung möglich ist. Der Verkauf erfolgt aus privaten Gründen, da wir aus Hamburg weggezogen sind.

Ausstattung

Die Wohnräume sind mit originalem Hamburger Holzboden ausgestattet, das Bad ist gefliest. Die Küche verfügt über IKEA-Einbauten inklusive Kühlschrank, Spülmaschine und Herd. Die Wohnung ist vollständig digital erschlossen mit CAT-6-Netzwerkverkabelung in allen Wohnräumen sowie zentraler Netzwerkbündelung in einem Flurschrank. Zusätzlich stehen ein eigener Kellerraum, Abstellfläche auf dem Dachboden sowie ein großer Gemeinschaftsgarten zur Mitnutzung zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 750 €. Seit mehreren Jahren wurde keine Mieterhöhung durchgeführt, sodass perspektivisch ein entsprechendes Mietsteigerungspotenzial besteht.

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im letzten Jahr wurde das komplette Dach vollständig saniert, erneuert und gedämmt, wodurch sich die Heizkosten deutlich reduziert haben. Als nächste Maßnahmen sind die Erneuerung der Fenster sowie der Fassade vorgesehen. Die Erhaltungsrücklage beträgt aktuell ca. 5.000 € je Partei. Das monatliche Hausgeld liegt bei ca. 475 €, inklusive 100€ Rücklagenzuführung.

Privatverkauf – kein Makler, keine zusätzliche Provision.

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße im Stadtteil Hamburg-Wandsbek. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung und bietet eine sehr gute Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, der Wandsbek Markt mit U- und S-Bahn-Anschluss sowie vielfältigen Einkaufs- und Gastronomieangeboten ist schnell erreichbar. Der nahegelegene Eichtalpark bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Schulen, Kindergärten, Sport- und Nahversorgungseinrichtungen befinden sich im direkten Umfeld. Die Autobahn A1 ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	173,00 kWh/(m ² a)



0 50 100 150 200 250 300 350 400 >400

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

