

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### 2 Zimmer Whg. mit Terrasse, vermietet



Objekt-Nr. OM-421816

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **249.000 €**

21079 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	71,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	307 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes 2-Zimmer-Apartment mit Terrasse und Gartennutzung in ruhiger Lage als Renditeobjekt.

Entdecken Sie diese gemütliche Etagenwohnung mit 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einer ruhigen Nebenstraße von Hamburg-Harburg. Perfekt für Paare oder Singles, die Erholung und Komfort suchen. Die Wohnung bietet zwei helle Zimmer – ein großzügiges Wohnzimmer und ein abgeschiedenes Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse – sowie eine moderne Vollküche und ein komfortables Vollbad.

### Highlights der Wohnung

- Hochwertige Ausstattung: Edles Echtholzparkett verleiht den Räumen Wärme und Elegance; langlebig und pflegeleicht.
- Direkter Zugang zur privaten Terrasse zum Entspannen; zusätzlich freie Gartennutzung für Grillabende oder Grünflächen.
- Raumaufteilung: Offenes Wohnzimmer ideal zum Wohnen und Feiern, separates Schlafzimmer für erholsame Nächte, Vollküche mit Stauraum und Vollbad.

Sehr gute Mieteinnahme: die Mieteinnahme pro Jahr beträgt 10.740€ (Kaltmiete und Garagenmiete)

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

### Lage und Umgebung

Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße, fernab vom Stadttrubel, doch zentral genug für Hamburgs Annehmlichkeiten. Ruhige Nachbarschaft mit guter Anbindung an ÖPNV, Einkäufe und Freizeitangebote. Ideal für alle, die Natur und Stadtleben balancieren möchten.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	90,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

