

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

Top Lage – vermietete 2,5 Zi.-Altbau-ETW



Objekt-Nr. OM-429602

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **297.000 €**

Knauerstraße 13a
20249 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Zimmer	2,50
Wohnfläche	44,00 m ²
Energieträger	Fernwärme

Übernahme	Nach Vereinbarung
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die entscheidenden Modernisierungen in der Gesamtanlage sind gemacht (z.B. Zentralheizung, Isolierverglasung, rückwärtige Fassadendämmung). In der Wohnung selbst sind noch viele Elemente im Originalzustand (z.B. Holzdielen, alte Fußleisten) und bieten bei einem Mieterwechsel Potenzial für eine liebevolle Gestaltung. Die Erdgeschosslage mit der zugehörigen kleinen Terrasse wäre auch ideal geeignet für einen Senioren-gerechten Ausbau. Der zugehörige Kellerraum befindet sich im Vorderhaus in einem ehemaligen Souterrain-Laden und hat einen eigenen Außenzugang sowie gute Belichtung.

Die Gesamtanlage wurde 1994 aufgeteilt in 20 Wohneinheiten, die teilweise selbst genutzt werden und teilweise vermietet sind in einer schön gemischten Altersstruktur. Zur Wohnung gehört ein exklusives Sondernutzungsrecht an der Terrasse / dem kleinen Vorgarten. Die Wohnung hat zudem einen Zugang zum nicht exklusiv zur Wohnung gehörenden Innenhof hinter dem Gebäude (den faktisch niemand nutzt). Unter dem Gebäude befindet sich ein Kriechkeller, so dass keine Feuchtigkeit aus dem Erdreich in die Wohnung zieht. Zudem könnten bei einer Grundrissumgestaltung hier ggf. Leitungen verlegt werden.

Eine sehr gut geschnittene, wertstabile Immobilie mit Möglichkeit zu einer mittelfristigen Eigennutzung. Die Wohnung ist seit 1990 vermietet an einen Senior mit einem normalen Hamburger Mietvertrag.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Terrasse

Lage

Die Lage könnte kaum besser sein: Sehr ruhig durch die autofreie Innenhof-Lage und doch mittendrin im beliebten Eppendorf: Kellinghusens Park, Eppendorfer Landstraße und U-Bahnhof Kellinghusenstraße sind nur wenige Schritte entfernt. Unzählige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kultur- und Freizeitangebote sowie Ärzte und auch das Universitätskrankenhaus liegen in der Nähe - ein intaktes, sicheres und sehr begehrtes Wohnumfeld.

Infrastruktur:

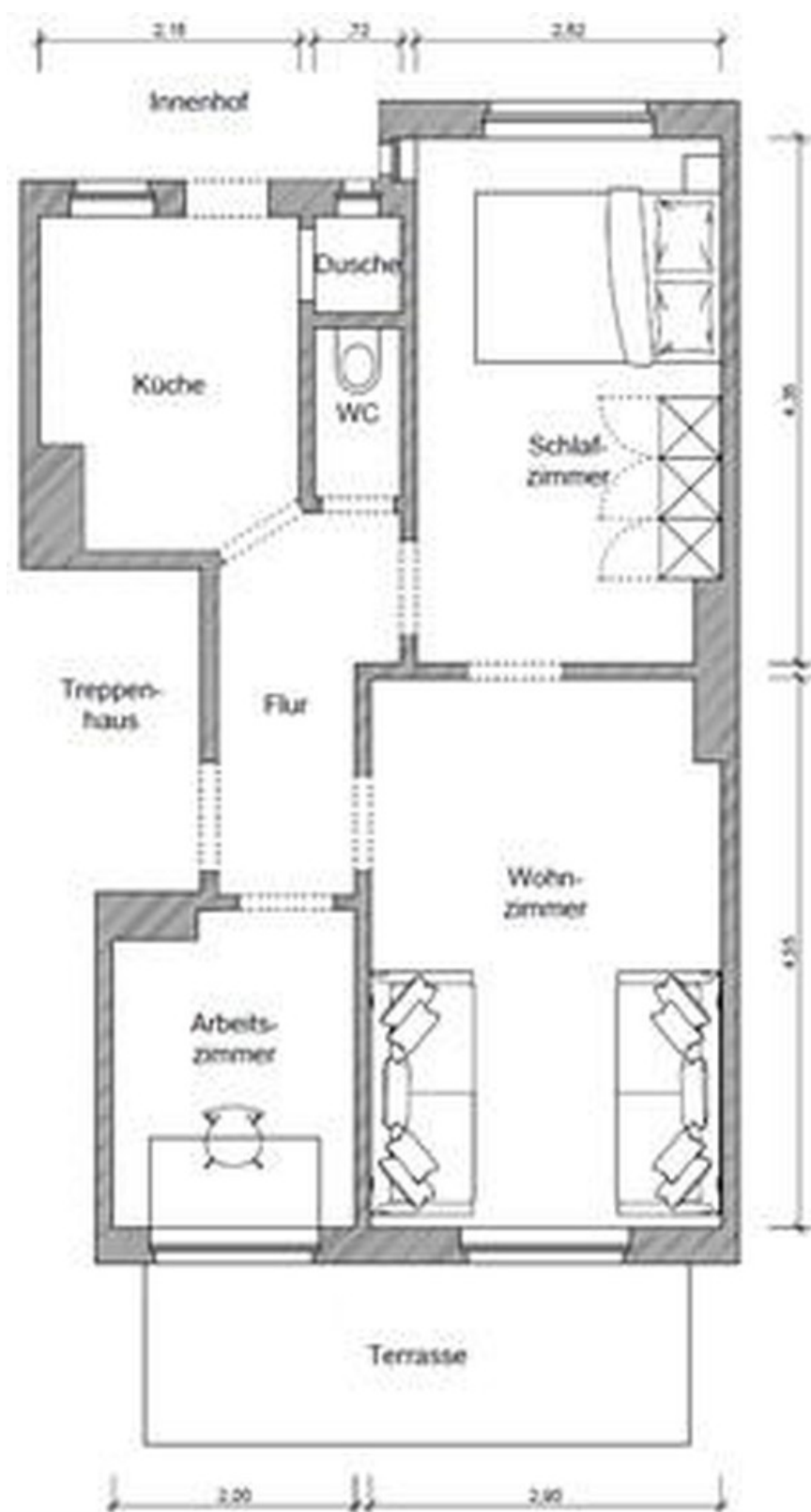
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

