

Exposé

Penthouse in Hamburg

1-Zimmer Penthouse mit TG, 2. OG, saniert, gut vermietet mit Rendite-Potential



Objekt-Nr. OM-434230

Penthouse

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Jan Nicolaus

Hummelsbütteler Hauptstraße 31
22399 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	43,20 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	59,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante, sehr gut vermietete 1-Zimmer Penthouse-Wohnung mit ca. 43 m² Wohnfläche (inkl. Terrassenanteil) befindet sich im 2. OG /Staffelgeschoss eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1974 in Hamburg-Hummelsbüttel. Die Wohnung wurde im Jahr 2018 aufwendig saniert und besticht durch eine sinnvolle Raumaufteilung, eine offene Küche und eine umlaufende Terrasse nach Süd-Ost. Das Badezimmer ist modern und hochwertig gestaltet und die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, die eine gut angebundene Wohnlage schätzen oder einen Zweitwohnsitz suchen. Als Anlageimmobilie mit zuverlässigen Mietern und Rensitepotential eignet sich die Wohnung in jedem Fall sehr gut. Ein geräumiger Kellerraum und ein Kfz-Stellplatz im Haus gehört zur Wohnung. Dieser ist ebenso vermietet und ist für EUR 32.000 angeboten.

Die Größe der Wohnung inklusive anteiliger Terrassenfläche beträgt 43,2 m². Die Terrasse hat eine Fläche von 20,4 qm, wovon 5,1 qm der Wohnfläche zugeordnet sind. Die beheizte Fläche der Wohnung beträgt 38,1 m².

Die Einbauküche mit Markengeräten NEFF (Kühlschrank, Ofen,

Spülmaschine, Kochfeld) ist aus 2018. Viele Details sind vom Tischler angefertigt, wie etwa die Vollholz-Eichenregale in Bad und Küche oder der Einbauschränk im Flur.

Die elektrische Markise mit Schalter im Wohnzimmer, unter Putz verlegt, ist von MarkiLux.

Ausstattung

Die Wohnung und der dazugehörige TG Stellplatz sind seit 1.8.2024 neu vermietet. Wohnung: EUR 8.160 Netto Kaltmiete/Jahr, Stellplatz: EUR 1.020 / Jahr.

Bei der umfassenden Kernsanierung 2018/2019 wurde unter anderem erneuert:

Elektrosystem komplett erneuert, Bad komplett erneuert, Küche offen gestaltet mit neuer Einbauküche, Fußboden, Wände glatt gespachtelt, Decken glatt gespachtelt.

Die umlaufende Terrasse wurde ebenso vor kurzem saniert, neue Fliesen mit Untergerüst. Auf der Terrasse wurde vor 2 Jahren eine über 4m lange Elektro-Markise von MARKILUX installiert, mit elektrischem Bedienschalter unter Putz im Wohnzimmer.

Die Fassade des Staffelgeschosses wurde in dem Zuge gedämmt.

Es gibt im Haus keine wesentlichen Sanierungsvorhaben.

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Hummelsbüttel, im Bezirk Wandsbek, ist ein charmantes Viertel Hamburgs, das eine hohe Lebensqualität mit einer angenehmen Mischung aus Ruhe und urbanem Leben verbindet. Die moderate Bevölkerungsdichte trägt zu einer entspannten Atmosphäre bei. Die S-Bahn-Linie S1 sowie Buslinien wie die 174 und 276 gewährleisten eine bequeme Anbindung an das Hamburger Stadtzentrum. Die Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Mehrfamilien-Häusern und bietet alles für die Nahversorgung in direkter Nähe, was benötigt wird. Die Alster fließt in der Nähe, und in Naherholungsgebiete ist es nicht weit.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

Exposé - Galerie



Elektrische Markise MARKILUX

Exposé - Galerie



TG Einfahrt



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht mit Garten



Zugang zum Haus

Exposé - Galerie



Eingang



umlaufende Terrasse

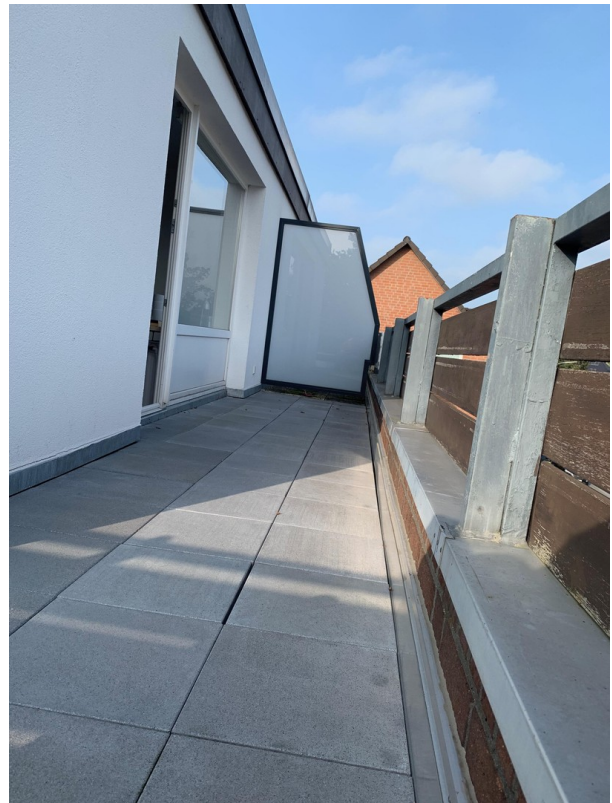
Exposé - Galerie



umlaufende Terrasse



Terrasse mit Wohnungseingang



Terrasse

Exposé - Galerie



Markise



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Duschkabine OBERWASSER



Tischlerarbeit Badregale Eiche



Offene Küche mit Hochtisch

Exposé - Galerie



Marken-Armaturen



Spiegel Bad mit Elektro

Exposé - Galerie



Bad Handtuchhalter



Beleuchteter Flurschrank

Exposé - Galerie



Flur-Einbauschränk



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Einbauküche mit Eichenregalen



Blick aus Küche

Exposé - Galerie



Einbauküche mit NEFF Geräten



Einbauküche offen

Exposé - Galerie



NEFF Ofen

Exposé - Grundrisse

Grundriss Hummelsbütteler Hauptstr. 31, Staffelgeschoss

