

Exposé

Wohnung in Hamburg

Charmante 4 - Zi.-Whg., vermietet, lukrative Kapitalanlage, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-436321

Wohnung

Verkauf: **398.000 €**

22527 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	93,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	24,00 m ²	Tiefgaragenplätze	23
Energieträger	Öl	Stellplätze	27
Hausgeld mtl.	266 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung (II.OG / Endetage) befindet sich in einer sehr gepflegten Wohnanlage mit guter Bausubstanz auf einem bemerkenswert großen Grundstück (6.646 m²). Die Gartenanlage - teils eingefriedet - wird von Gärtnern gepflegt. Die Wohnanlage wird von einer qualifizierten Hausverwaltung gut bewirtschaftet.

Die Wohnung hat einen großen Süd-Balkon mit einer breiten Markise. Zur Wohnung gehört ein großer, trockener Kellerraum mit Metalltür und 24 m² Nutzfläche.

Die Wohnanlage ist überwiegend von Eigentümern bewohnt.

Die Eigentümergemeinschaft ist friedlich und in guter Harmonie.

Bauher der Wohnanlage war die Hamburg Rahlstedter Baugenossenschaft, die mit sehr hohem Standard (1972) gebaut hat: So beträgt die Wandstärke des Mauerwerks ungewöhnliche 42 cm, dadurch kaum Wärmeverluste über die Außenhülle und im Sommer keine Überhitzung der Wohnflächen. Die Heizkosten sind moderat.

Es besteht kein energetischer Sanierungsbedarf (-> Energieklasse = D).

Die Heizungswasserleitungen sind hydraulisch abgeglichen.

Es gibt keinen Reparaturstau. Notwendige Massnahmen wurden jeweils zeitgerecht durchgeführt. Sonderumlagen an die Eigentümer für kostenintensive Massnahmen stehen nicht bevor.

Die Rücklagen betragen über 230.000.- EUR (davon Wohnungsanteil 5.649.- EUR) und sind ein gutes Polster für zukünftige Instandhaltungen.

Diese gepflegte Etagenwohnung wird als lukrative und wertbeständige Kapitalanlage provisionsfrei verkauft. Sie ist derzeit nach langjähriger Eigennutzung gut vermietet

(Staffelmietvertrag seit 06/2019, Mietdauer unter 8 Jahre, junge Mieter).

Das bestehende Mietverhältnis sorgt für planbare, steigende Mieteinnahmen und eine lukrative Rendite.

Eine evtl. Eigennutzung kann realistisch eingeplant werden.

Die Informationen für Kapitalanleger sind kompakt unten ausgewiesen ebenso wie alle durchgeführten Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen.

Ausstattung

Die Wohnung umfasst 93 m² und beinhaltet 4 Zimmer und einen Balkon. Die beiden kleineren Zimmer können als Kinderzimmer und/oder Arbeitszimmer (Home Office) genutzt werden. Da die Zwischenwand eine Leichtbauwand ist, besteht die Möglichkeit einer Zusammenlegung beider Räume.

Die Einbauküche ist mit Bosch- bzw. Siemens-Geräten ausgestattet:

Kochplatte mit 4 Ceranfelder und Wrasenabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank, eingebaute Mikrowelle mit Backofen, Grill, Umluft, Warmwasserspeicher, Zusatzleuchten, Steckdosen für Tel./TV.

Durchlauferhitzer für Badewanne sowie Duschbad im Gäste-WC, Sprossenheizkörper.

Zwei Einbauschränke im Flur, Einbauschränkwand im Wohnzimmer; alle Heizkörper neu,

elektrisch betriebene Lüfter (gedämmt) mit Außenluft im Wohn- und Schlafzimmer, Fenster mit 3-fach-Verglasung, Fliesen in Küche und Bäder. Übrige Flächen komplett mit Parkett / Multilayer Eiche natur LHD in 2019 neu ausgelegt.

Die Wohnanlage (6 Häuser/ 51 Whg.) hat 2 Waschküchen mit Profi-Geräten von Miele (Waschmaschine, Schleuder, Trockner) sowie 5 Trockenräume.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung liegt abseits einer verkehrsberuhigten Straße im beliebten Stadtteil Hamburg-Stellingen - einer Gegend, die städtische Nähe mit grünem Umfeld verbindet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien und die U-Bahn-Station Hagenbecks Tierpark sind schnell erreichbar (16 Min. Jungfernstieg).

Die Autobahn A 7 liegt ganz in der Nähe und verläuft unter dem Autobahndeckel Stellingen.

Das nahe Niendorfer Gehege, der Kollau-Wanderweg in den Wiesen, die `Stellinger Schweiz` und die neu gestalteten Grünflächen auf dem A 7 - Deckel laden zum Spaziergehen und Radfahren ein.

Einkaufsmöglichkeiten: Stellingener Höfe, Einkaufszentrum Eidelstedt, Niendorf/Tibarg

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingang zum Haus / Whg. oben

Exposé - Galerie



Blick auf Wohnanlage



Blick vom Garten auf Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Zimmer aus Flursicht



Einbauschränke Flur

Exposé - Galerie



Blick Flur zur Eingangstür



Küche (li. Seite)

Exposé - Galerie



Küche (von innen)



Küche (re. Seite)

Exposé - Galerie



Küche (von innen re.)



Badezimmer (Blick von Tür)

Exposé - Galerie



Badezimmer (Blick von innen)

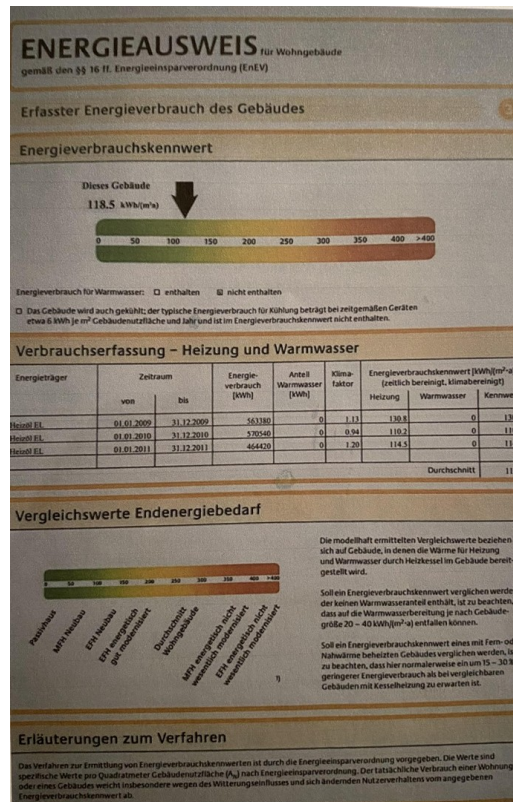


Duschbad / WC Gäste (1)

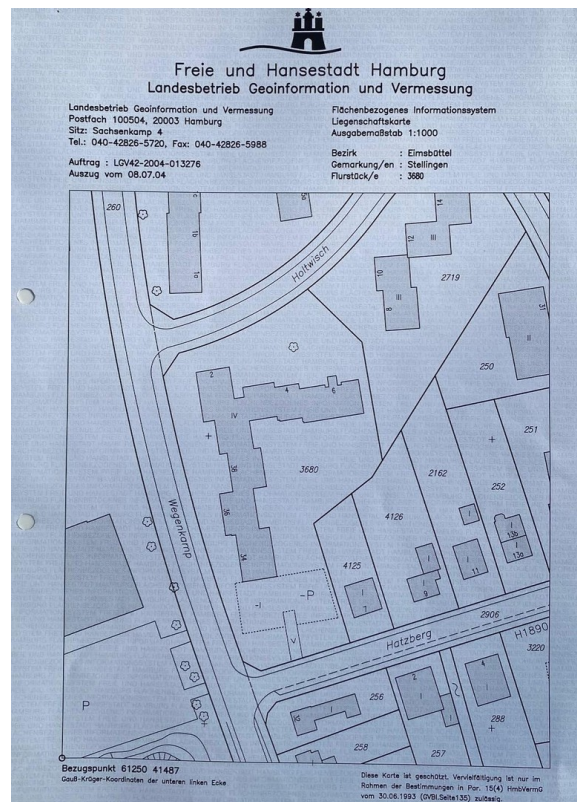


Duschbad / WC Gäste (2)

Exposé - Galerie

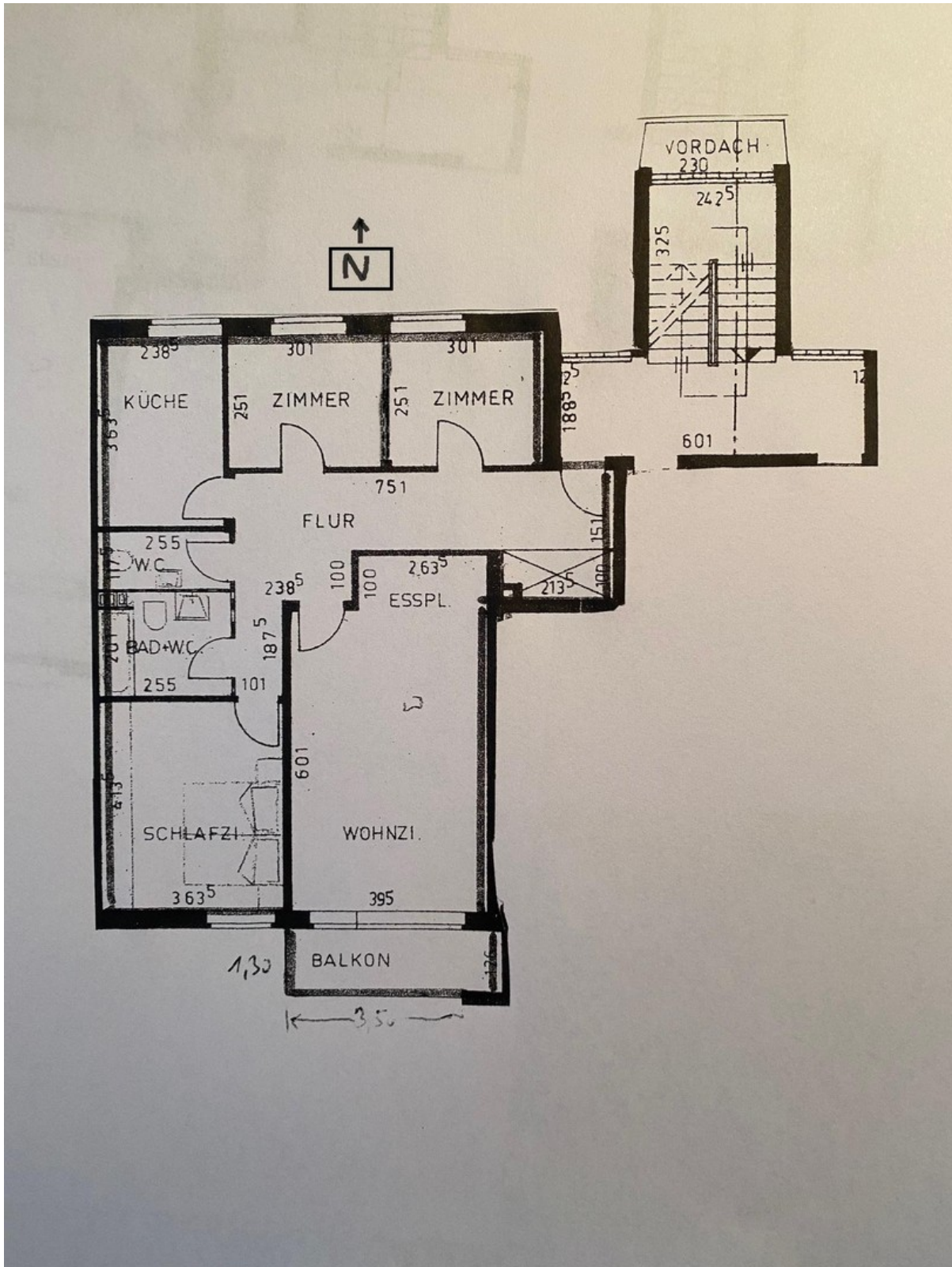


Energieausweis D 118,5 kWh(m2a



Grundstücksgröße (s. 3680)

Exposé - Grundrisse



Grundriss lt. Bauunterlagen

Exposé - Grundrisse



Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Postfach 100504, 20003 Hamburg
Sitz: Sachsenkamp 4
Tel.: 040-42826-5720, Fax: 040-42826-5988

Flächenbezogenes Informationssystem
Liegenschaftskarte
Ausgabemaßstab 1:1000

Auftrag : LGV42-2004-013276
Auszug vom 08.07.04

Bezirk : Eimsbüttel
Gemarkung/en : Stellingen
Flurstück/e : 3680

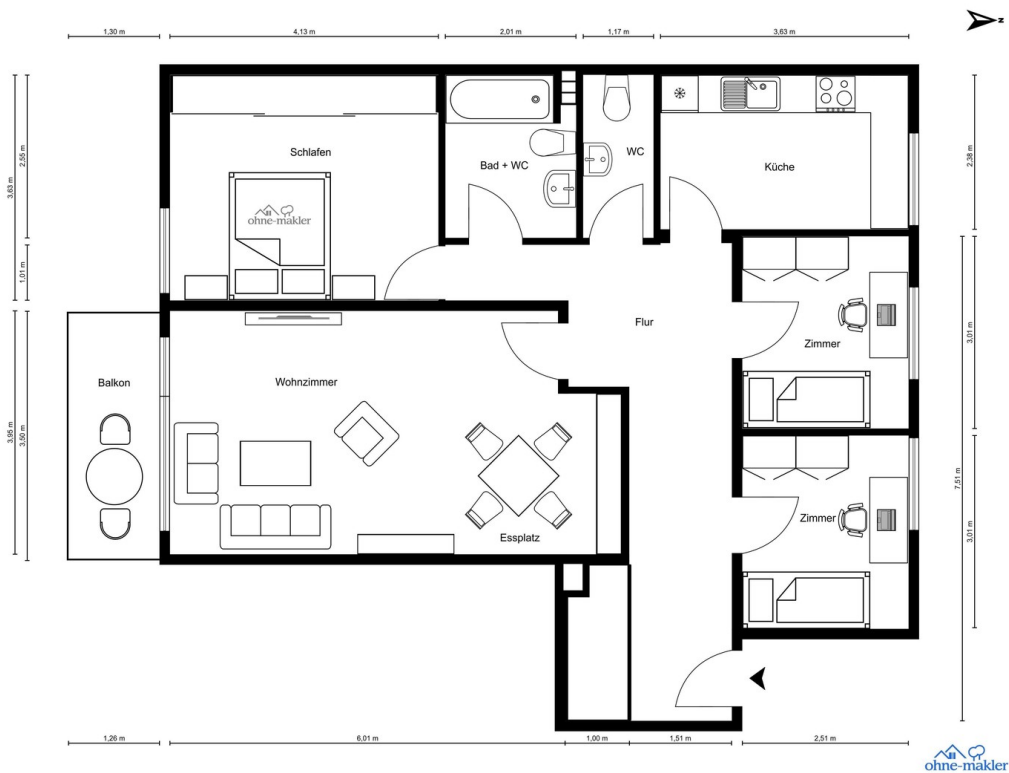


Bezugspunkt 61250 41487
Gauß-Krüger-Koordinaten der unteren linken Ecke

Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung ist nur im Rahmen der Bestimmungen in Par. 15(4) HmbVermG vom 30.06.1993 (GVBl.Seite135) zulässig.

Liegenschaftskarte 3680

Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Maßketten