

Exposé

Wohnung in Hamburg

Für Anleger - Vermietete attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-439475

Wohnung

Verkauf: **275.000 €**

Ansprechpartner:
Wolfgang B.

22547 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	77,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	406 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 69 qm Wohnfläche m 1. OG eines 5-Parteien-Hauses befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße in einer äußerst gepflegten und grünen Wohnanlage.

Die Wohnanlage befindet sich in einem guten Zustand. Es werden regelmäßig Sanierungs-/ Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt. Beispielsweise wurde das Wohngebäudes sowie das Dach saniert und wärmegeklämmt.

Ausstattung

Die Wohnung erstreckt sich über 2 Ebenen und ist wie folgt ausgestattet:

1. Ebene

Wohnzimmer

- integrierte Deckenspots
- Bodenfliesen
- 3-fach Verglasung
- Holztreppe ins Dachgeschoss (3. Zimmer)
- Balkon über die gesamte Fensterbreite

Zimmer

- Teppichboden

Küche

- Einbauküche mit Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination

Badezimmer

- Wannenbad
- Handtuch-Heizung

Flur

- Integrierte Deckenspots
- Eingangstür mit erhöhtem Sicherheitsstandard, digitalem Türspion und

Gegensprechanlage

Zimmer 2. Ebene DG

- 2 Velux-Fenster mit Außen-Rollläden
- Einbauten in der Schräge (Ablagen)

Über eine Holztreppe vom Wohnzimmer gelangt man in das 3. Zimmer. In der Schräge sind 2 Velux-Fenster mit Außenrollläden verbaut.

Unterhalb der Schräge befindet sich ausreichend Stauraum.

Der Raum war ursprünglich als Dachboden vorgesehen und wurde nachträglich komplett gedämmt und zu einem Zimmer mit Zugang über eine Holztreppe vom Wohnzimmer hergerichtet. Er ist auch über einen separaten Zugang (FH-Tür) vom Dachboden aus begehbar.

Dieser Raum ist nicht Sondereigentum, darf aber gemäß Teilungserklärung dauerhaft vom Wohnungseigentümer genutzt werden.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Hervorzuheben ist noch, dass die Elektroinstallation in der Wohnung 2012 erneuert wurde.

Die WEG hat im vergangenen Jahr beschlossen, die Wohnanlage energetisch durch eine neue Heizungsanlage zu modernisieren.

Die dafür vorgesehene Sonderumlage von mtl. EUR 64,00 ist 2025 für 5 Jahre beschlossen worden und bereits im Hausgeld enthalten.

Die gesamte Wohnanlage befindet sich in einem guten Zustand. Es werden regelmäßig Sanierungs- / Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt. Beispielsweise wurden die Gebäude sowie das Dach saniert und wärmedämmte, die Elektroversorgung modernisiert.

Die Wohnung ist seit mehreren Jahren zuverlässig vermietet und eignet sich gut als solide Kapitalanlage.

Lage

Lurup ist ein lebhafter und familienfreundlicher Stadtteil im Westen Hamburgs im Bezirk Altona. Erholung Suchende finden im nahegelegenen Volkspark zahlreiche Wanderwege sowie auch Gelegenheit zur sportlichen Betätigung.

Fußläufig von der Wohnung zu erreichen sind mehrere Buslinien, diverse Einkaufsmöglichkeiten im Lurup-Center oder Supermarkt, ein Baumarkt, sowie Schulen und Kitas. Diverse Arztpraxen aller Fachrichtungen runden das positive Bild eines modernen Stadtteils ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Zugang zum OG



Küche

Exposé - Galerie



Zimmer



Bad

Exposé - Galerie

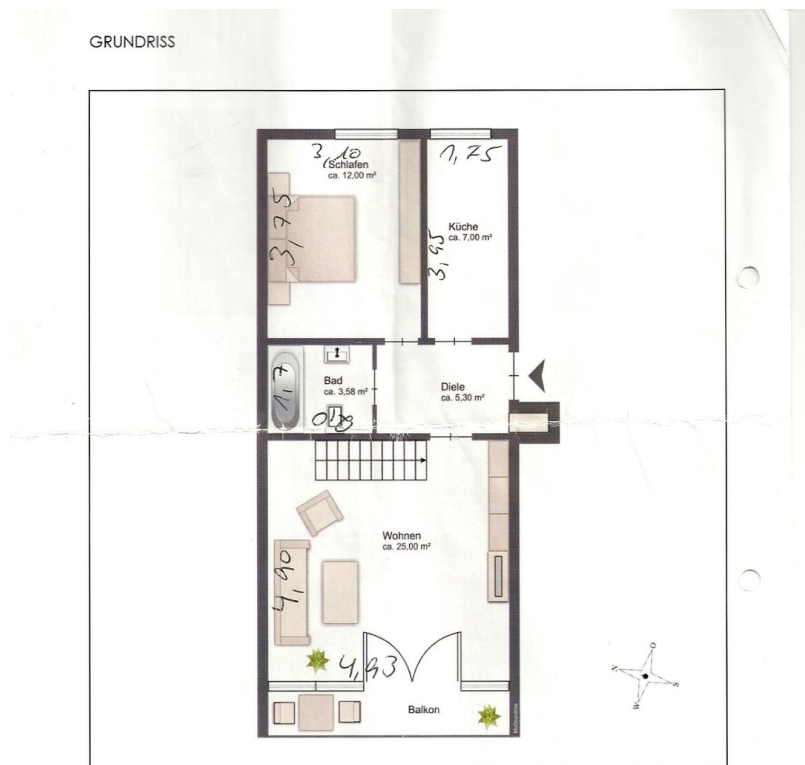


Zimmer DG



Zimmer DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss ohne Zimmer DG