

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**2x Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & TG Stellplatz  
in HH-Hohenfelde - top vermietet**



Objekt-Nr. OM-445689

### Wohnung

Verkauf: **995.000 €**

Ansprechpartner:  
Janine Petersen

22087 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	143,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	100.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	803 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten zwei attraktive 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 71,63 m<sup>2</sup> + 71,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche, im 2.OG und 3. OG eines sehr gut gepflegten und modernen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 4 Etagen in Hamburg-Hohenfelde an. Die Wohnungen sind sehr ähnlich, verfügen über eine gehobene Innenausstattung und sind sehr gut vermietet. Die Wohnanlage ist gut instand gehalten und bietet eine angenehme Atmosphäre.

Zur Anlage gehört eine Tiefgarage mit automatischem Tor und 4

Stellplätzen. Die hier angebotenen Wohnungen werden mit zusätzlich zwei der äußerst begehrten Stellplätze zusammen angeboten.

## Ausstattung

Allgemeines:

- gute Wohnungseigentümergeinschaft
- überwiegend vermietete Eigentumswohnungen
- sehr gute Instandhaltung/ keinerlei Sanierungsstau

Vermietung:

- Jahreskaltmiete Wohnung: ca. 30.000,00 Euro
- Jahreskaltmiete Tiefgarage: ca. 2.400,00 Euro
- Indexmietvertrag Wohnung

Ausstattung

- hochwertige Einbauküche
- modernes Wannenbad
- Parkettfußboden
- Kunststofffenster doppelverglast/ Isolierglas
- Zentralheizung von 2014 - Fernwärme
- Balkon

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Beide Wohnungen sind seit ihrer Sanierung in 2015

nahtlos /ohne Leerstand vermietet.

## Lage

Die Adresse, Elisenstraße, liegt im charmanten Stadtteil Hohenfelde an der Außenalster in Hamburg-Nord. Hohenfelde zeichnet sich durch eine moderate Bevölkerungsdichte und eine gute Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern aus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit den S & U-Bahn-Linien S1, U1 und U3 sowie den Buslinien 25 und 172, die regelmäßig verkehren. Schulen, Kitas und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich fußläufiger Umgebung. Das Viertel ist besonders bei jungen Familien und

Berufstätigen beliebt und bietet grüne Parks, Restaurants und Cafés für eine lebendige Atmosphäre.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	142,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer WHG 2.OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer WHG 2.OG



Küche WHG 2.OG

# Exposé - Galerie



Küche WHG 2.OG



Schlafzimmer WHG 2.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer WHG 2.OG



Bad WHG 2.OG

# Exposé - Galerie



Bad WHG 2.OG



Arbeitszimmer WHG 2.OG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer WHG 2.OG



Flur WHG 2.OG

# Exposé - Galerie



Flur WHG 2.OG



Küche WHG 3.OG

# Exposé - Galerie



Küche WHG 3.OG



Badezimmer WHG 3.OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer WHG 3.OG



Wohnzimmer WHG 3.OG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer WHG 3.OG



Arbeitszimmer WHG 3.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer WHG 3.OG



Flur WHG 3.OG

# Exposé - Galerie



Flur WHG 3.OG



Balkonaussicht WHG 3.OG



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



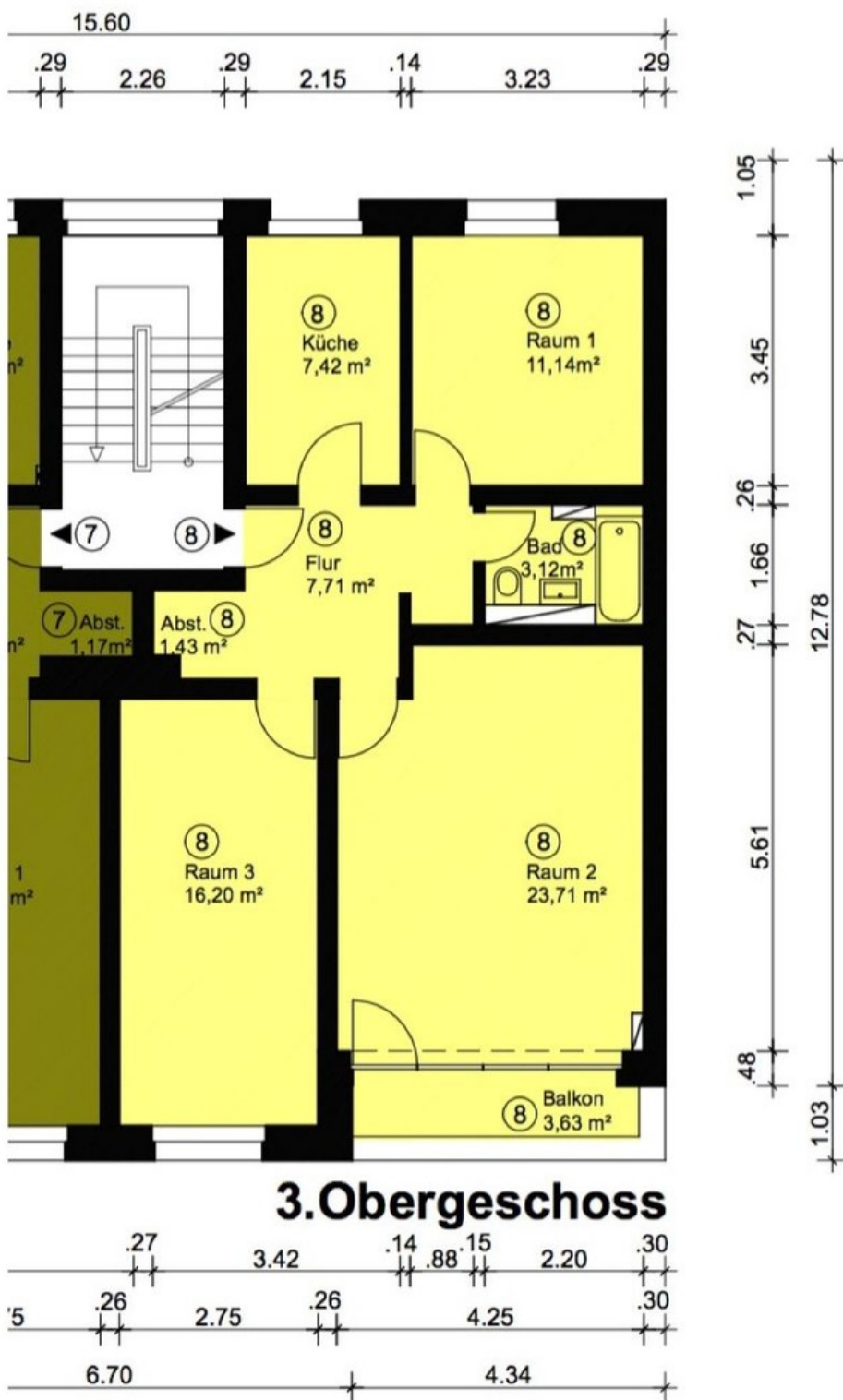
Hausansicht



Einfahrt Tiefgarage



# Exposé - Grundrisse



Grundriss WHG 3