

Exposé

Wohnung in Hamburg

Provisionsfrei - ETW mit Wohlgefühlcharakter am Eilbekkanal



Objekt-Nr. OM-452606

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Roman

22089 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1958	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,26 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	520 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 2- bis 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1958 in Hamburg-Eilbek. Das Gebäude umfasst 6 Wohneinheiten, insgesamt besteht die Wohnungseigentümergeinschaft aus 12 Einheiten.

Die Wohnung verfügt über ca. 78 m² Wohnfläche. Vom Flur aus sind alle Räume direkt erreichbar. Das Wohnzimmer wurde durch einen offenen Durchgang erweitert, wodurch ein zusätzlicher, flexibel nutzbarer Bereich entstanden ist (z. B. als Ess- oder Arbeitszimmer).

Der Balkon ist nach Süd-West ausgerichtet und bietet Nachmittags- und Abendsonne. Die Balkonanlage wurde im Jahr 2016 erneuert.

In den Wohn- und Schlafräumen ist Parkett verlegt, in Küche, Flur und Badezimmer Fliesen. Eine Einbauküche ist vorhanden.

Das innenliegende Badezimmer ist hell gefliest und mit Badewanne, Duschköglichkeit sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die Fenster wurden im Jahr 2004 erneuert (2-fach verglast). Im Flur sind Einbaustrahler vorhanden.

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum sowie ein Dachbodenabteil.

Die Wohnung wird frei übergeben und ist somit sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 520 €. Davon entfallen 190,94 € auf nicht umlagefähige Kosten, die vom Eigentümer zu tragen sind. 113,33 € werden der Instandhaltungsrücklage zugeführt und tragen langfristig zur Werterhaltung der Immobilie bei.

Auf Gebäudeebene wurden die Treppenhausfenster im Jahr 2019 erneuert. Die Heizungsanlage stammt aus 2007, der Brenner wurde 2020 ausgetauscht.

Innerhalb der WEG liegt ein energetischer Sanierungsfahrplan vor, der bislang nicht beschlossen wurde. Die Dämmung der Kellerdecke wurde bereits beauftragt, die Umsetzung steht jedoch noch aus. Darüber hinaus besteht Sanierungsbedarf an der Fassade, konkrete Beschlüsse hierzu liegen aktuell nicht vor.

Bei Interesse fordern Sie bitte das vollständige Exposé an oder kontaktieren Sie mich für weitere Informationen.

Ausstattung

- ca. 78 m² Wohnfläche
- 2- bis 3-Zimmer-Wohnung
- Hochparterre (Erdgeschosslage)
- Süd-West-Balkon mit Nachmittags- und Abendsonne
- großzügiger, breiter Flur mit Zugang zu allen Räumen
- erweitertes Wohnzimmer durch Rundbogen (flexibel nutzbar als Wohn-, Ess- oder Arbeitsbereich)
- Parkettboden im Wohn- und Schlafbereich
- Fliesenboden in Küche, Flur und Badezimmer
- Einbauküche
- innenliegendes Badezimmer mit Badewanne und Duschköglichkeit

- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- zweifach verglaste Fenster (erneuert 2004)
- Einbaustrahler im Flur
- Kellerraum
- zusätzliches Dachbodenabteil
- Treppenhausfenster erneuert (2019)
- Heizungsanlage aus 2007
- Brenner der Heizungsanlage erneuert (2020)
- Balkone 2016 erneuert
- wird frei übergeben geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im Hamburger Stadtteil Eilbek, einer zentral gelegenen Wohnlage mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung und einer guten Nahversorgung.

Der Eilbekkanal liegt nur ca. 2–3 Gehminuten entfernt und bietet Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten entlang des Wassers. Die Außenalster ist in ca. 10–15 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und ergänzt das Angebot an Naherholungsmöglichkeiten.

Die Hamburger Meile ist ca. 5–7 Minuten mit dem Fahrrad bzw. etwa 10 Gehminuten entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken befinden sich im direkten Umfeld und sind überwiegend fußläufig erreichbar.

Bushaltestellen sind in ca. 3–5 Gehminuten erreichbar. Von hier aus besteht eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U-Bahn Ritterstraße 400m und U-Bahn Hamburger Straße 500m) mit zügiger Verbindung in die Hamburger Innenstadt, die in ca. 10–15 Minuten erreichbar ist.

Auch mit dem Pkw ist eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der umliegenden Stadtteile gewährleistet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	187,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Außenansicht WG

Exposé - Galerie



Ansicht Hauseingang



Ansicht Treppenhaus

Exposé - Galerie



Ansicht Eingangsbereich



Ansicht Flur

Exposé - Galerie



Ansicht Flur



Ansicht Flur (Bsp.-Möbliering)

Exposé - Galerie



Ansicht Schlafzimmer



Schlafzimmer (Bsp.-Möblierung)



Ansicht Bad

Exposé - Galerie



Ansicht Bad



Ansicht Küche



Ansicht Küche

Exposé - Galerie



Ansicht Wohnzimmer



Ansicht WZ-Beispiel Möblierung

Exposé - Galerie



Ansicht Wohnzimmer



Ansicht Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Ansicht Arbeitszimmer



Ansicht Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Ansicht Arbeitszimmer



Ansicht AZ-Beispiel-Möblierung

Exposé - Grundrisse

