

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hamburg

### Dachgeschosswohnung in Eimsbüttel zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-459142

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:  
Wolfgang Meyer

Fruchtallee 25  
20259 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1879	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	346 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beschreibung

Diese charmante und kompakt geschnittene Eigentumswohnung liegt in einer begehrten Lage in Hamburg Eimsbüttel.

Die frei verfügbare Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70 qm befindet sich im hellen Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 4 oberirdischen Geschossen und einem Souterrain.

Die Wohnung wurde 1998 im Rahmen eines Dachgeschossausbaus hergerichtet und war seitdem durchgehend an die gleiche Mieterin vermietet.

Das Mehrfamilienhaus, ein anerkanntes Denkmal, liegt an einer viel befahrenen Straße, die Wohnung hat jedoch den größten Teil der Fenster, zur Südseite zum Hof ausgerichtet, so auch das Schlafzimmerfenster.

Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, davon ein Schlafzimmer und ein großes Wohn-Esszimmer mit Belichtung von 2 Seiten und von oben über Oberlichter. An das Wohn-Esszimmer gliedert sich der Küchenbereich.

## Ausstattung

Ausstattung :

Ein Abstellraum befindet sich direkt innerhalb der Wohnung

Loggia mit Süd Ausrichtung

Vollbad

Gasetagenheizung und WW-Speicher innerhalb der Wohnung.

Der alte Warmwasserspeicher in der Küche, wird noch gegen einen neuen ausgetauscht, den Standort hierfür, innerhalb der Küche oder im Bad, kann der neue Erwerber entscheiden.

Die Einbauküche wurde bereits ausgebaut.

Fliesen im Bad und Granitfliesen im Eingangs -und Küchenbereich, Laminat in den übrigen Bereichen

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad

## Sonstiges

Die Wohnung wird verkauft zum Höchstgebot.

Das Mindestgebot liegt bei Euro 420.000,- €

Direktverkauf vom Eigentümer

Keine Käuferprovision

Sonstiges :

Das Wohngeld beträgt zur Zeit 346,- € / Monat, bestehend aus 162,-€ Betriebskostenanteil und 184,-€ Instandhaltungsrücklage. Es ist eine Teildachsanierung geplant, für die bereits eine erhebliche Summe angespart wurde.

Laut Teilungserklärung wäre eine optionale Dachaufstockung vorbehaltlich einer entsprechenden Baugenehmigung möglich.

## **Lage**

Lage :

Die Immobilie liegt sehr zentral im beliebten Stadtteil Eimsbüttel mit einer hervorragenden Infrastruktur. Der öffentliche Nahverkehr, eine Stadtrad- sowie eine HVV-Switch Station sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, in der Nachbarschaft befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und verschiedene Restaurants. Kleine Parks sowie der Grünzug am Isebek-Kanal sind fußläufig schnell zu erreichen, ebenso befinden sich einige Sportstätten und Studios in der fußläufigen Umgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



