

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

**Auf Dauer günstiger als zur Miete! Renov.bedürft. 2,5 Zi-
Whg zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage**



Objekt-Nr. OM-460410

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **209.000 €**

Ansprechpartner:
F. Stephan

22523 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	60,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	277 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das viergeschossige Rotklinkergebäude wurde 1966 in klassischer Massivbauweise errichtet und ist eingebettet in eine Grünanlage. Insgesamt befindet sich das Gebäude in einem gepflegten Zustand und durch den Dachausbau wurde die Dacheindeckung komplett erneuert.

Die Eigentümergemeinschaft plant umfangreiche Sanierungsmaßnahmen: so sollen u.A. die Gebäudehülle, Fenster, Balkone und Heizanlage erneuert werden. Damit werden die Häuser in einen energetisch zeitgemäßen Zustand gebracht. Wann und Ob die Maßnahmen umgesetzt werden, kann seriös derzeit nicht beantwortet werden. Ein renommiertes Planungsbüro ist mit der Erstellung eines Sanierungsplans beauftragt worden.

Die Finanzierung der (geplanten) Modernisierung soll über eine Sonderumlage oder alternativ über einen WEG-Kredit erfolgen.

Ausstattung

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum sowie ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche (in Teilungserklärung eingetragen).

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad

Sonstiges

Nebenkosten: wie z.B. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen, aktuell fällt keine Maklercourtage an (Stand: Mai 2026)

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Nebenstraße in Hamburg-Eidelstedt. Abseits der Hauptstraße und inmitten einer großzügigen Grünanlage, bietet die Lage hohe Wohnqualität. Das fußläufig erreichbare Ortszentrum am Eidelstedter Platz lädt zum Einkaufen oder Verweilen ein. Das weitläufige Niendorfer Gehege ist nur wenige Autominuten entfernt und liefert einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Schulen, Ärzte sowie Sportvereine sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch die Autobahnen, diverse Busanbindungen und die S-Bahn in die Innenstadt machen Eidelstedt zu einem attraktiven Wohnviertel und Sie bleiben bei Arbeits- und Freizeitwegen schnell und flexibel.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Hausansicht hinten

Exposé - Galerie



Terrasse



Duschbad

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundrisszeichnung