

Exposé

Souterrainwohnung in Hamburg

Modernisierte 2-Zimmer Wohnung im Grindelviertel, UNI nähe



Objekt-Nr. **OM-470384**

Souterrainwohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Steven Berg

Bornstraße 31
20146 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	310 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privatverkauf – keine Maklerprovision. Makleranfragen bleiben unbeantwortet.

Wir verkaufen unsere modernisierte 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Hamburger Grindelviertel. Die Wohnung befindet sich im Souterrain eines gepflegten Mehrfamilienhauses und verfügt über rund 65 m² Wohnfläche sowie einen direkten Gartenzugang zum Gemeinschaftsgarten – eine Kombination, die man in dieser Lage nur selten findet.

Die Wohnung wurde 2021 umfassend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Unter anderem wurden Böden, Bad und Küche erneuert sowie zahlreiche weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Aktuell ist die Wohnung für 1.300 € Nettokaltmiete vermietet. Sie wird zum Oktober 2026 frei und kann anschließend selbst genutzt oder neu vermietet werden. In den vergangenen Jahren wurde die Wohnung möbliert vermietet. Eine Nettokaltmiete von ca. 1.400 bis 1.500 € halten wir bei einer Neuvermietung für realistisch. Ob die Wohnung künftig möbliert oder unmöbliert vermietet wird, bleibt selbstverständlich dem neuen Eigentümer überlassen. Das vorhandene Mobiliar kann bei Interesse mit erworben werden.

Ausstattung

ca. 65 m² Wohnfläche

2 Zimmer

Direkter Gartenzugang zum Gemeinschaftsgarten

Umfassend modernisiert im Jahr 2021

Moderne Einbauküche

Modernes Bad mit großer Dusche

Hochwertiger Vinyl- /Designboden

Gas-Etagenheizung (Baujahr 2019)

Fenster aus dem Jahr 1974

Mobiliar kann auf Wunsch mit erworben werden

Sehr gepflegter Gesamtzustand

Gegebenenfalls zur Kurzzeitvermietung (z. B. Airbnb) geeignet, da sich in der Umgebung bereits gewerblich genutzte Einheiten befinden.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Einbauküche

Sonstiges

Weitere Unterlagen wie zusätzliche Fotos, Grundrisse, Energieausweis sowie die Teilungserklärungen stellen wir bei ernsthaftem Interesse gerne zur Verfügung

Lage

Die Wohnung liegt mitten im beliebten Grindelviertel in Hamburg-Rotherbaum – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die Universität Hamburg ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und macht die Wohnung besonders interessant für Studierende, wissenschaftliche Mitarbeiter oder Eltern, die für ihre Kinder eine Wohnung suchen.

Auch das Congress Center Hamburg (CCH), zahlreiche Kliniken sowie viele Arbeitgeber in der Umgebung sind fußläufig erreichbar. Durch die hervorragende Anbindung an Bus und Bahn gelangt man innerhalb von rund 30 Minuten in nahezu alle Stadtteile Hamburgs.

Das Viertel selbst lebt von seinen zahlreichen Cafés, Restaurants, Bars und kleinen Geschäften. Ob Frühstück im Café, Abendessen mit Freunden oder ein Spaziergang durch die Parkanlagen – hier spielt sich das Hamburger Stadtleben direkt vor der Haustür ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	149,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

