

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Wunderschöne Kapitalanlage - energetisch saniert,
Balkon und Parkplatz**



Objekt-Nr. OM-274949

Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
Beate Kühl-Langnäse

22523 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	64,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	240 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem dreigeschossigen Wohnhaus aus dem Jahr 1968. Die Wohnung wurde 2008 komplett saniert. Im Bad wurden 2014 die Heizkörper und die Fliesen ausgetauscht.

Das Haus weist drei Eingänge auf und ist voll unterkellert. Neben einem privaten Kellerraum gibt es auch einen Fahrradkeller.

Das Haus wurde im Jahr 2013 und 2014 aufwendig auf einen KFW55-Standard angehoben, und besticht durch seine sehr wertige Optik. Es wurde komplett energetisch saniert (Fenster, Fassaden, Dämmung, Kellerdecke und Heizungsanlage). Dadurch ergeben sich nur geringe Heizkosten auf Grund der Energieklasse A.

Die Wohnanlage nutzt ein Grundstück von 2982qm und hat eine schöne Grünanlage mit Baumbestand.

Ausstattung

Hervorzuheben ist der sehr schöne und großzügige Balkon.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung wird vermietet angeboten.

Aktueller Mietpreis ist: 581,75€ kalt.

Mietpreis Parkplatz: 50€

Gesamtmieteinnahmen: 631,75€ pro Monat

Jahresmieteinnahmen: 7581€

Nebenkostenvorauszahlung: 240€/Monat

Nicht umlagefähig: 37,75€

Rücklagen (Stand 14.11.2022):

Für die Wohnung: 1467€

Für das Haus: 44.432€

Lage

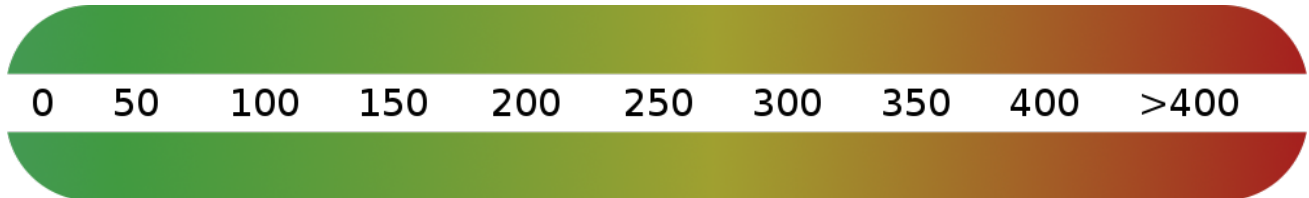
Die Wohnung liegt ruhig gelegen in einer 30er-Zone. Einkaufsgelegenheiten und Bahnanschluss (AKN) sind fußläufig erreichbar. Die Autobahn ist weniger als 1km entfernt (trotzdem ist es ruhig).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	47,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Feuerwehruzufahrt

Exposé - Galerie



Hinter dem Haus



Eingang

Exposé - Galerie



Eingang2

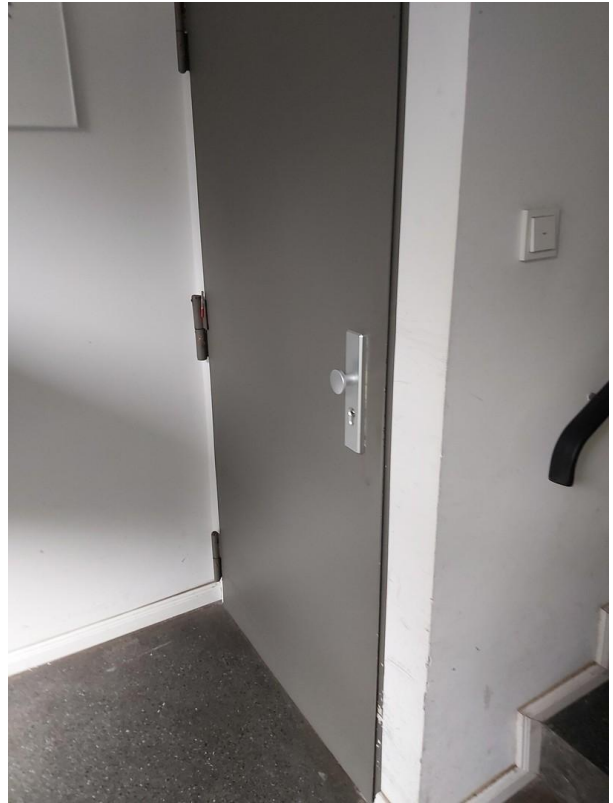


Straße

Exposé - Galerie



Treppenhaus EG

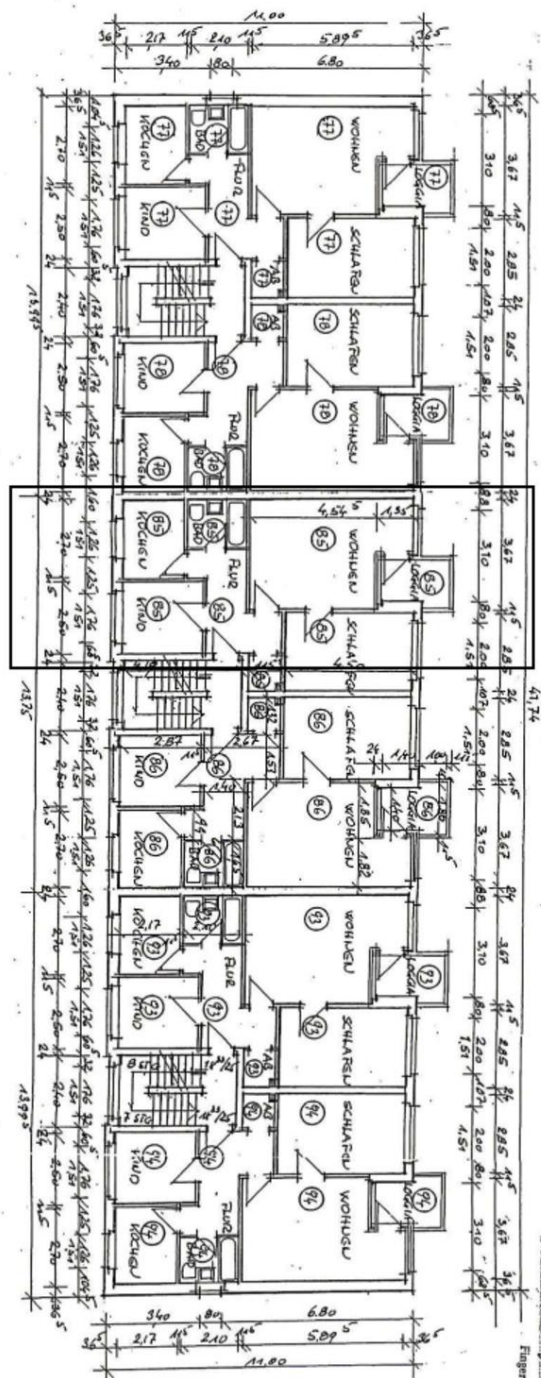


Kellerabgang



Parkplatz

Exposé - Grundrisse



PRINZLACHER 300 - 200, 21000 BK
 BEWÄHRUNGSPLAN NEUBAUWILLIG
 GEWÄHRLEISTUNG 2. OBERGESCHOSS M 1.1
 R. BOZ, ARCHITECT, BÄBERG, 15.1