

Exposé

Wohnung in Hamburg

Vermietete ruhige 1,5 Zimmer-WHG in Niendorf als Kapitalanlage zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-287713**

Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

Kimbernstieg 15
22455 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	48,43 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	11.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	243 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Die schöne 1,5 Zimmerwohnung ist absolut ruhig gelegen und nach Südwesten ausgerichtet. Von dem Balkon haben Sie einen wunderschönen Blick ins Grüne. Die Wohnung ist gut vermietet. Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage. Der Fußboden ist in den Zimmern mit Parkett ausgelegt, die Küche ist mit einer wertigen Einbauküche ausgestattet.

Die Nettokaltmiete beträgt inkl. der Miete für die Einzelgarage 8.160 EUR pro Jahr mit einem Indemietvertrag. Das Wohngeld beträgt derzeit 283 EUR pro Monat. Diese setzt sich laut Wirtschaftsplan 2024 wie folgt zusammen: umlagefähige Kosten: 156 EUR, nicht umlagefähige Kosten: 32 EUR und Instandhaltungsrücklage: 95 EUR.

Die Immobilie ist in einem sehr gepflegten Zustand, die Wohnungen werden vielfach von den Eigentümer/innen selbst bewohnt.

Die Investition verspricht nicht nur eine solide Rendite sondern eine Wohnung in einer schönen ruhigen Umgebung mit vielen Möglichkeiten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Die Wohnanlage befindet sich in sehr ruhiger Lage, am Ende einer Sackgasse, eingebettet in einer parkähnlichen Grünanlage. Niendorf ist als ruhiger und grüner Stadtteil bekannt, der zugleich den Vorteil einer stadtnahen Lage bietet. Die Lage ist eine ideale Kombination aus urbanem Lebensstil, Ruhe und Natur. Das beliebte Ausflugsziel Niendorfer Gehege mit seinen zahlreichen Wanderwegen, und das Einkaufszentrum Tibarg sind nah gelegen und gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	158,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnd gewisse Abweichungen können vorkommen.

