

Etagenwohnung in Hamburg

**Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung
mit Modernisierungsbedarf in zentraler
Lage von Eimsbüttel!**



Eimsbüttel

Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit
Modernisierungsbedarf in zentraler Lage!



WWW.CG-MAKLER.DE

Objekt-Nr. HHO166

Etagenwohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Enrico Casini
Telefon: 040 554402280

20259 Hamburg
Hamburg

Baujahr	1956	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	378 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

GEBÄUDE:

Das Rotklinkergebäude wurde 1956 in viergeschossiger Massivbauweise und Vollkeller errichtet. Das Gebäude verfügt über insgesamt 8 Wohnungen. Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus 4 Gebäuden mit insgesamt 64 Wohneinheiten und ist sowohl von Eigentümern als auch von Mietern bewohnt.

WOHNUNG:

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und überzeugt durch den praktischen Grundriss und die Helligkeit.

Die Eingangsdiele bietet viele Stellmöglichkeiten und von ihr sind alle Räume zu begehen. Neben der Küche, dem Duschbad, dem separaten WC und einem Abstellraum sind auch die Wohnräume erschlossen. Das geräumige Wohn-Esszimmer mit ca. 25 m² und Zugang auf den Süd/Westbalkon, das Schlafzimmer mit ca. 13 m² mit viel Stellfläche für Schränke und ein Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer mit ca. 11 m².

Die Wohnung sollte grundlegend modernisiert werden. Zu den Modernisierungsmaßnahmen gehören:

- die Küche, das WC und Teile des Duschbades
- neue Elektrik
- Bodenbeläge
- Maler- und Lackierarbeiten

INSTANDHALTUNG:

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird laufend instandgehalten. Die Erhaltungsrücklage beträgt ca. € 293.780,82 (Stand 31.12.2023), der Anteil der Wohnung beläuft sich somit auf ca. € 4.909,02.

WOHNGELD:

Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit € 378,- inkl. Heizkosten, Zuführung in die Erhaltungsrücklage, Kabel-TV, Treppenhausreinigung, Winterdienst, Versicherungen sowie Verwaltergebühr etc.

HEIZUNG:

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über Gaszentralheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Sonstiges

CASINI & GÖRNER IMMOBILIEN wir freuen uns auf Sie!

Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per Mail.

040-55 44 022 80 +++ info@cg-makler.de

www.cg-makler.de

Gerne organisieren wir für Sie einen Besichtigungstermin oder beraten Sie.

Sämtliche technischen Objektdaten sind unverbindlich und basieren auf Angaben des Verkäufers. Als Rechtsgrundlage dient alleine der notarielle Kaufvertrag bzw. der schriftliche Mietvertrag.

Lage

LAGE:

Eimsbüttel ist mit ca. 3,2 km² einer der kleinsten und zugleich charmantesten Stadtteile Hamburgs. Obwohl der Stadtteil dicht besiedelt ist, verfügt Eimsbüttel über zahlreiche Grünflächen. Die Grenzen zu den Stadtteilen Hoheluft West und Stellingen sind teilweise fließend.

Aufgrund seiner innenstadtnahen Lage, seiner durch die dichte, mehrstöckige Bebauung gegebenen Urbanität und seiner guten Infrastruktur ist der Stadtteil besonders bei jungen Menschen sehr beliebt. Neben der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit U-Bahn und diversen Busverbindungen, ist Eimsbüttel auch zum Shoppen äußerst beliebt. Das Stadtteilzentrum rund um die Osterstraße und der Eppendorfer Weg bieten unzählige Möglichkeiten zum Einkaufen, für den Kneipenbummel oder um abwechslungsreich Essen zu gehen.

- Zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung
- diverse Grünanlagen in unmittelbarer Umgebung
- U-Bahnstation „Christuskirche“ ca. 270 m entfernt
- "Eppendorfer Weg" in fußläufiger Reichweite
- diverse Bus-Stationen in unmittelbarer Umgebung

Courtage

keine Provision für Käufer

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	214,15 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

Exposé - Galerie



Balkonblick

Exposé - Galerie



Wohn-/ Essbereich



Balkonblick

Exposé - Galerie



Ansicht Küche



Flur

Exposé - Galerie



BAUFINANZIERUNG ✓

*Wir begleiten Sie von der Idee bis zur Auszahlung!
Seit 2004 Ihr Partner für Versicherungen
und Baufinanzierung vor Ort.*

**FINANZ BERATUNG
NORD**
Mit uns auf dem richtigen Weg

Planen Sie mit uns Ihre individuelle Finanzierung

- ✓ Zinsfestschreibung bis zu 40 Jahre
- ✓ Aus dem Angebot von über 100 Banken/Bausparkassen
- ✓ Einbeziehung von öffentlichen Mitteln
- ✓ Maßgeschneidert & ohne zusätzliche Kosten
- ✓ Service vom Antrag bis zur Auszahlung



**Modernisierungsdarlehen
5.000,- bis 50.000,-
ohne Grundschild**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf! 04101 869 97-0

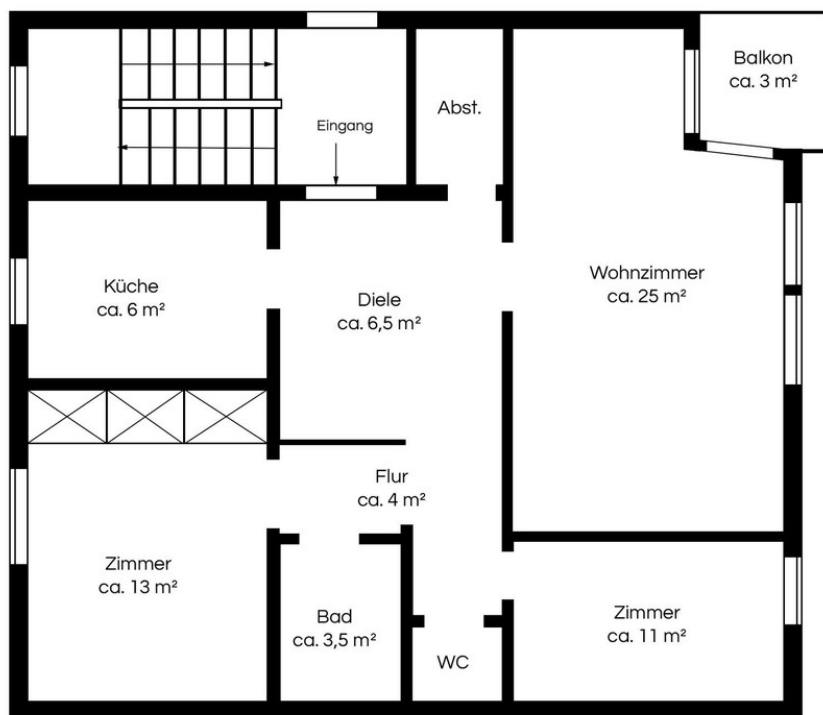


Finanzberatung Nord GmbH
Am Hafen 82a Tel.: 04101 869 97-0
25421 Pinneberg service@finanzen-nord.de www.finanzen-nord.de



Finanzen Nord

Exposé - Grundrisse



Grundriss