

EXPOSÉ

Attraktive Kapitalanlage! Gepflegte Terrassenwohnung



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 22885 Barsbüttel

Baujahr: 1996

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 71 m²

Nutzfläche (ca.): 8 m²

Hausgeld (ca.): 396,26 €

Terrasse: ja

Anzahl Stellplätze: 1

Kaufpreis
€ 265.000,-

Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg ° Tel.: 040 / 2513325

Fax: 040 / 250 70 94 ° info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

> Erdgeschosswohnung

> Barsbüttel

> 3 Zimmer

> 71 m² Wohnfläche

> Objektnummer: CB927



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	22885 Barsbüttel
Baujahr	1996
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	71 m ²
Nutzfläche (ca.)	8 m ²
Kaufpreis	265.000,- €
Hausgeld (ca.)	396,26 €
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	87 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-09-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	Die Courtage beträgt für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Die Wohnanlage wurde in klassischer Rotklinker-Bauweise im Jahre 1996 erstellt. Insgesamt umfasst die Eigentümergemeinschaft 18 Wohneinheiten, die sich auf zwei separate Hauseingänge sowie den Etagen Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss (Maisonette-Wohnungen) verteilen. Pro Etage befinden drei Wohnungen. Das Haus ist voll unterkellert. Hier befinden sich die jeweiligen Abstellräume der einzelnen Wohnungen sowie die Tiefgaragenstellplätze.

Heizung und Warmwasser erfolgen über eine Gaszentralheizung. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Die Wohnung ist für monatlich EUR 810,00 und die Garage für EUR 60,00 vermietet. Zusammen beträgt die Jahresnettokaltmiete EUR 10.440,00.

Ausstattung:

Die Erdgeschosswohnung verfügt über drei Zimmer, Voll- und Duschbad, Küche, Flur und Terrasse. Ferner gehören ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz mit zur Wohnung. Vom Wohnzimmer aus besteht Zugang auf die pflegeleicht angelegte Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Das Schlaf- und Arbeitszimmer sind funktional geschnitten und bieten ausreichend Platz für die passende Einrichtung. Alle drei Zimmer sind mit Parkettfußboden ausgestattet.

Im Badezimmer sind Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC vorhanden. Die Küche verfügt über eine Einbauküche inkl. sämtlicher E-Geräte. Küche, Bad und Flur sind gefliest.

Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Barsbüttel im Kreis Stormarn liegt unmittelbar an der östlichen Landesgrenze von Hamburg. Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich zentral im Ortskern. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, Ärzte und Geschäfte sind fußläufig im neuen Zentrum "Am Akku" fußläufig zu erreichen. Barsbüttel bietet wunderschöne Landschaften und eine familienfreundliche Umgebung. Über die nahe gelegenen Autobahnauffahrten A1 und A24 lässt sich die Hamburger Innenstadt in ca. 30 Autominuten erreichen.

Sonstiges:

Für das Haus liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit folgenden Kennzahlen vor:

Energieverbrauch beträgt 87 kWh/ (m²*a)
Energieträger: Erdgas
Baujahr: 1996
Baujahr Wärmeerzeuger: 1996
Energieeffizienzklasse: C

Objektbilder:

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Barsbüttel
- > 3 Zimmer

- > 71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB927



Hausansicht



Tiefgarage



Hausansicht



Wohnzimmer



Zufahrt Garage



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Barsbüttel
- > 3 Zimmer

- > 71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB927



Terrasse



Schlafzimmer



Terrasse



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Barsbüttel
- > 3 Zimmer

- > 71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB927



Küche



Flur



Bad

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Barsbüttel
- > 3 Zimmer

- > 71 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB927



Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

