

EXPOSÉ

Attraktive Kapitalanlage: Top-ausgestattetes und vermietet



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 22145 Hamburg / Meiendorf
Baujahr: 1960
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 36 m²
Nutzfläche (ca.): 16 m²
Hausgeld (ca.): 227,36 €
Anzahl Etagen: 3
Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis
€ 198.000,-**

> Etagenwohnung
> Hamburg / Meiendorf
> 1 Zimmer

> 36 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB933



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	22145 Hamburg / Meiendorf - Rahlstedt (Stadtteil)
Baujahr	1960
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	36 m ²
Nutzfläche (ca.)	16 m ²
Kaufpreis	198.000,- €
Hausgeld (ca.)	227,36 €
Anzahl Etagen	3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	127,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-07-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1198
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	ja
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

Provision für Käufer Die Courtage beträgt für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Das ansprechende Appartement befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Rotklinker-Wohnanlage mit drei Etagen und Keller, die 1960 errichtet wurde. Vor dem Gebäude erstreckt sich eine gepflegte Grünfläche. Die Wohnanlage besteht insgesamt aus 24 Wohneinheiten, die sich auf 3 Hauseingänge verteilen. Im Keller befinden sich die Abstellräume der einzelnen Wohnungen, Trockenräume und Waschküche.

Die Instandhaltungsrücklage für die WEG beträgt zum 31.12.2025 beachtliche EUR 348.233,00.

Ausstattung:

Durch die Lage im Erdgeschoss sowie die ruhige Ausrichtung zum begrünten Innenhof bietet die Wohnung eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre.

Die Wohnfläche verteilt sich auf ein helles Wohnzimmer mit Schlafnische, eine Pantryküche, ein Duschbad sowie einen Flur mit einem praktischen Einbauschränk. Die modern ausgestattete Wohnung wurde im Jahr 2022 komplett modernisiert und verfügt über alle notwendigen Möbel.

Aktuell ist die Wohnung bis zum 31.07.2027 befristet vermietet. Die monatliche Pauschalmiete beträgt EUR 950,00 und beinhaltet neben den Betriebs- und Heizkosten ebenfalls die Kosten für Strom, Wasser und Internet. Der sehr große Kellerraum (ca. 16m²) ist für monatlich EUR 50,00 separat vermietet.

Abzüglich der Betriebs-/ Heizkosten gemäß der letzten Wohngeldabrechnung sowie der Pauschalkosten für Strom, Wasser und Internet lässt sich mit einer monatlichen Nettokaltmiete von EUR 771,00, somit jährlich auf EUR 9.252,00, kalkulieren.

Lagebeschreibung:

Die Lage Hamburg-Rahlstedt bietet eine schöne Balance aus Metropole und idyllischer Ruhe. Sie ist eine der grünsten und familienfreundlichsten Lagen der Hansestadt. Für Erholung und Freizeit laden das Naturschutzgebiet Hölftigbaum sowie der Volksdorfer Wald ein.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort: Mit der Bahn (U1 Meiendorf) oder dem Auto erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in rund 30 Minuten. Mit der Buslinie 24 sind es zum Rahlstedt-Center mit diverseren Ärzten, Apotheken oder Einkaufsmöglichkeiten gute 15 Minuten.

Sonstiges:

Für die Wohnanlage liegt ein bedarfsorientierter Energieausweis vor mit folgenden Eckdaten vor:

Kennwert: 127,8 kWh/(m²a)
Energieträger: Erdgas
Baujahr: 1960
Baujahr Wärmeerzeuger: 1998
Energieklasse: D

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg / Meiendorf
- > 1 Zimmer

- > 36 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB933



Hausansicht vorne



Zimmer



Hausansicht hinten



Zimmer



Zimmer



Blick ins Grüne

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg / Meiendorf
- > 1 Zimmer

- > 36 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB933



Pantry



Bad



Pantry



Bad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg / Meiendorf
- > 1 Zimmer

- > 36 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB933



Einbauschränk

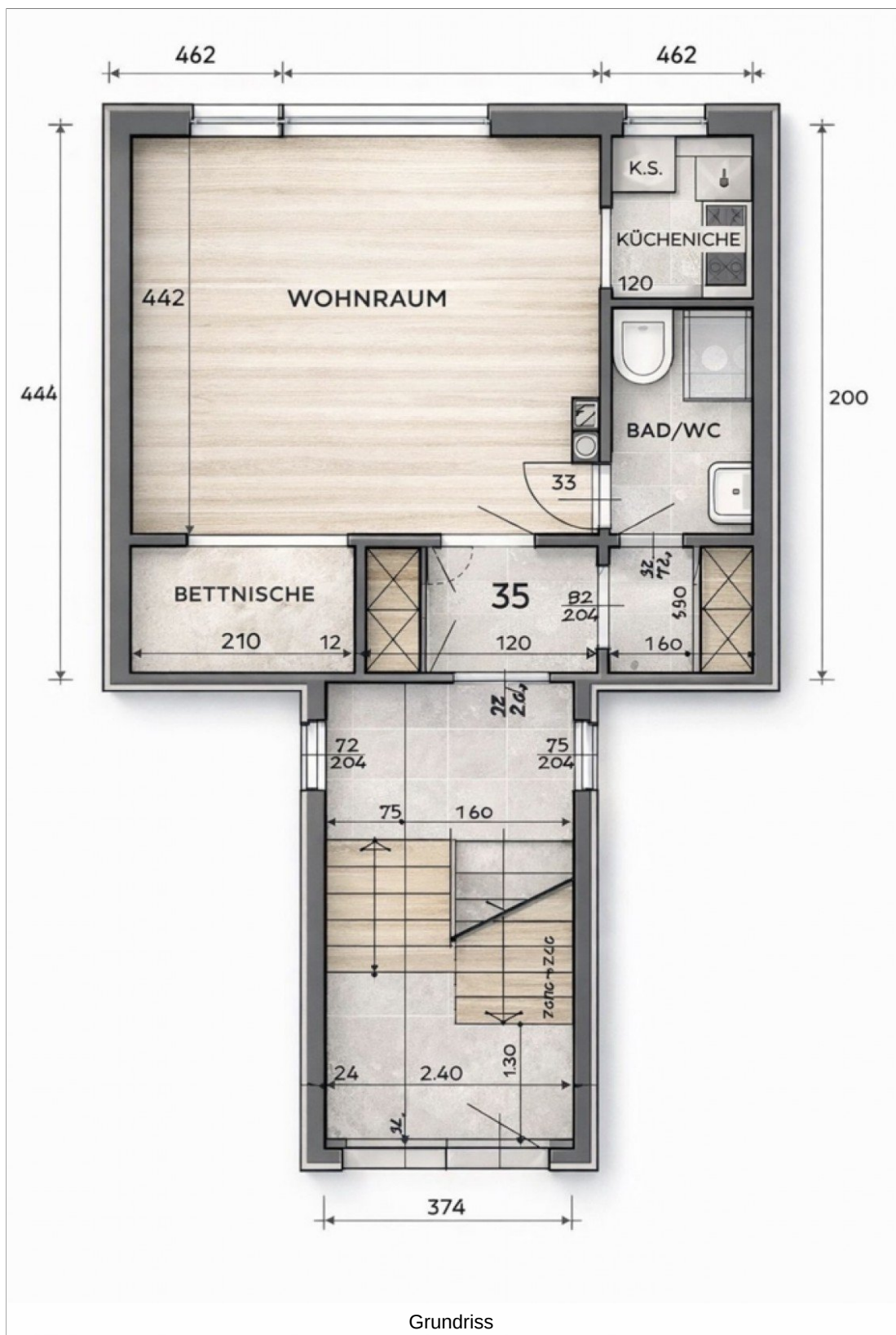


Flur

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg / Meiendorf
- > 1 Zimmer

- > 36 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB933



Eckdaten

- > Etagenwohnung > 36 m² Wohnfläche
> Hamburg / Meiendorf > Objektnummer: CB933
> 1 Zimmer



Ansprechpartner:

Herr Carsten Bellingrodt

Telefon: 0049402513325

E-Mail: c.bellingrodt@flachsbarthkullick.de

Firmendaten:

Flachsbarth & Kullick Haus- und Hypothekenmakler seit 1908
Elisenstrasse 13

22087 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 - 25 133 25

Fax: +49 (0) 40 - 25 070 94

E-Mail: info@flachsbarthkullick.de

Internet: www.flachsbarthkullick.de

Vertretungsberechtigter:

Inhaber Carsten Bellingrodt, Horst Bellingrodt

Registergericht: AG Hamburg

Handelsregisternummer: HRA 45646

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE5101800379

Berufskammer: Handelskammer Hamburg

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das
Ordnungsamt / Berufsaufsichtsbehörde der Freien und Hansestadt
Hamburg.

Zuständige Berufsaufsichtsbehörde

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt HH-Nord

Kümmellstrasse 7, 20243 Hamburg

Telefon: 040 - 42828-0, Fax: 040 - 4282935

Ihre Notizen:

[illegible]