

EXPOSÉ

Attraktives Investment - Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 22147 Hamburg Rahlstedt
Baujahr: 1999
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 77 m²
Nutzfläche (ca.): 6 m²
Hausgeld (ca.): 376,70 €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 1

Kaufpreis
€ 299.500,-

Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg ° Tel.: 040 / 2513325
Fax: 040 / 250 70 94 ° info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

> Etagenwohnung
> Hamburg Rahlstedt
> 3 Zimmer

> 77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB926



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	22147 Hamburg Rahlstedt - Rahlstedt (Stadtteil)
Baujahr	1999
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	77 m ²
Nutzfläche (ca.)	6 m ²
Kaufpreis	299.500,- €
Hausgeld (ca.)	376,70 €
Etage	1
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	85,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-04-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1999
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Alternativ
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 im Jahr 1999 in massiver Bauweise mit einer ansprechenden Putzfassade errichtet. Die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft umfasst 60 Wohnungen, verteilt auf sechs Hauseingänge, sowie 88 Tiefgaragen- und 16 Außenstellplätze. Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellräume der einzelnen Wohnungen sowie Waschküche und Trockenräume.

Die zu verkaufende Wohnung befindet sich in einem Hauseingang mit 11 Wohnungen, die sich auf die Etagen Erd-, 1. bis 2. Obergeschoss und im Staffelgeschoss verteilen.

Beheizt wird die Wohnanlage über Fernwärme. Die überwiegend bodentiefen Fenster sind aus Kunststoff und isolierverglast.

Ausstattung:

Im 1. Obergeschoss befindet sich die vermietete und sehr gepflegte Wohnung. Die Wohnfläche von ca. 77m² verteilt sich auf Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad und Flur.

Vom Wohnzimmer abgehend liegt der nach Südwesten ausgerichtete Balkon. Eine Markise ist zusätzlich vorhanden. Das Schlaf- und Kinderzimmer verfügen über 16m² bzw. 15m² Wohnfläche und bieten dadurch ideale Stellmöglichkeiten für die passende Einrichtung.

Die Einbauküche ist vermierterseits mit sämtlichen E-Geräten ausgestattet. Im Badezimmer sind Badewanne mit Duschatrennung, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss vorhanden. Im Flur befindet sich ein Einbauschränk, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung inkl. Tiefgaragenstellplatz sind für monatlich EUR972,00, somit jährlich EUR 11.664,00 vermietet.

Lagebeschreibung:

Rahlstedt ist der größte Stadtteil des Bezirks Wandsbek. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsatmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte sowie Schulen sind im direkten Umfeld vorhanden. Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz besteht durch die fußläufig entfernte Buslinien 26. In die Hamburger Innenstadt sind es rund 30 Minuten. Ebenfalls besteht eine gute Anbindung zu den Autobahnen A1 und A24.

Sonstiges:

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

Energieverbrauch beträgt 85,1 kWh/ (m²*a)
Energieträger: Heizwerk fossil
Baujahr: 1999
Baujahr Wärmerezeuger: 199
Energieeffizienzklasse: C

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg Rahlstedt
- > 3 Zimmer

- > 77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB926



Hausansicht hinten



Wohnzimmer



Hausansicht



Loggia



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg Rahlstedt
- > 3 Zimmer

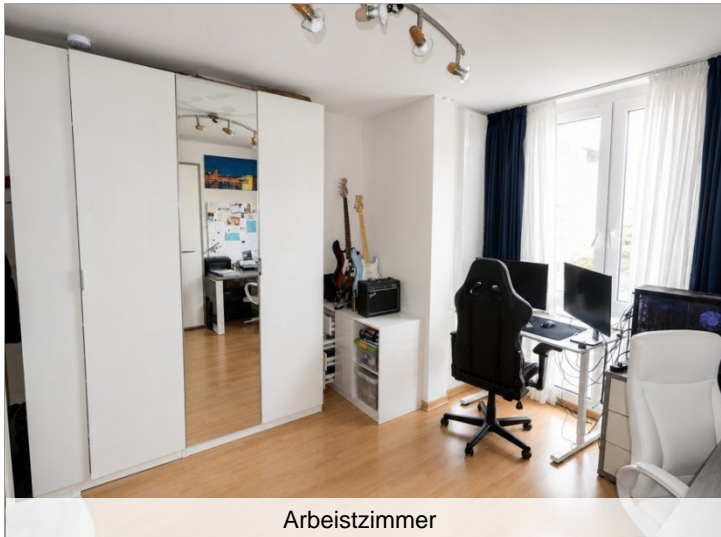
- > 77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB926



Arbeitszimmer



Bad



Arbeitszimmer



Tiefgarage



Küche



Tiefgarage

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg Rahlstedt
- > 3 Zimmer

- > 77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB926



Flur



Treppenhaus

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg Rahlstedt
- > 3 Zimmer

- > 77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB926



Grundriss

