

EXPOSÉ

Charmante Eigentumswohnung mit Balkon und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 22529 Hamburg

Baujahr: 1958

Zimmerzahl: 3,5

Wohnfläche (ca.): 93 m²

Nutzfläche (ca.): 15 m²

Hausgeld (ca.): 336,- €

Etage: 1

Anzahl Etagen: 2

Kaufpreis
€ 450.000,-

Flachsbarth & Kullick

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

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

> Etagenwohnung

> Hamburg

> 3,5 Zimmer

> 93 m² Wohnfläche

> Objektnummer: CB913



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	22529 Hamburg - Lokstedt (Stadtteil)
Baujahr	1958
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	93 m ²
Nutzfläche (ca.)	15 m ²
Kaufpreis	450.000,- €
Hausgeld (ca.)	336,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	236,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-12-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1958
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

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

Objektbeschreibung:

Es handelt sich um eine Gelbklinkeranlage aus dem Jahre 1958. Neben dem Erd- und Obergeschoss ist ein Dachgeschoss vorhanden. Zudem ist das Haus voll unterkellert und verfügt zusätzlich über einen Dachboden. Im Keller befindet sich im gemeinschaftlichen Eigentum eine Waschküche nebst Trockenraum. Die Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich zusammen aus den Hauseingängen Nr. 1-5 sowie der Reihenhausezeile Nr. 2-30.

Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnfläche von 93m². Die ursprünglich als 3,5-Zimmer-Wohnung konzipierte Fläche wurde durch geschickte Durchbrüche zu einer großen 2-Zimmer-Wohnung umgewandelt, was der Wohnung eine weite, offene Atmosphäre verleiht. Diese Umgestaltung lässt sich problemlos wieder rückgängig machen, so dass die Wohnung jederzeit in ihre ursprüngliche Raumaufteilung zurückgeführt werden kann.

Der großzügige Wohn- und Essbereich, mit Zugang zum einladenden Balkon, ermöglicht einen schönen Blick ins Grüne und auf die Nachbarschaft - perfekt für entspannte Stunden im Freien. Das Schlafzimmer bietet ideale Voraussetzungen für eine passende Einrichtung.

Die Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche inkl. sämtlicher E-Geräte ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne inkl. Duschtrennung und Waschbecken; das WC ist separat.

Der Flur verfügt über eine praktische Nische mit Einbauschränk.

Der Wohn- und Essbereich ist mit einem gepflegten Stächen-Parkett versehen und das Schlafzimmer sowie Flur mit Teppichboden.

Die Fenster, mit Ausnahme des Esszimmerfensters, sind aus Kunststoff und wurden im Jahr 2007 erneuert.

Zum Sondereigentum gehören zwei Kellerräume (einer davon mit eigenem Waschmaschinenanschluss) und ein Bodenraum.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in Hamburg-Lokstedt, einem beliebten und grünen Stadtteil, der eine ideale Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Wohnlage bietet. Besonders hervorzuheben sind die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die gewachsene Infrastruktur: Die Bushaltestelle Siemersplatz ist fußläufig entfernt und ermöglicht schnelle Verbindungen in alle Richtungen Hamburgs.

Die U-Bahn-Station Hagendeel (U2) erreichen Sie in nur etwa fünf Gehminuten. Von hier aus gelangen Sie zügig in die Innenstadt sowie zu zahlreichen weiteren wichtigen Zielen der Hansestadt.

Sonstiges:

Für das Wohngebäude liegt ein bedarfsorientierter Energieausweis vor:

Kennwert: 236,9 kWh(m²*a) vor.

Wesentlicher Energieträger: Nahwärme Ölheizkraftwerk

Baujahr Gebäude: 1958

Baujahr Wärmeerzeuger: 2008

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 3,5 Zimmer

- > 93 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB913



Energieeffizienzklasse: G

Objektbilder:



Hausansicht vorne



Hausansicht hinten



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 3,5 Zimmer

- > 93 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB913



Balkon



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 3,5 Zimmer

- > 93 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB913



Küche



WC



Bad



Flur

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 3,5 Zimmer

- > 93 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB913



Abseite

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 3,5 Zimmer

- > 93 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB913



