

EXPOSÉ

Großzügige 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Südterrasse und Tiefgaragenstellplatz



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 22143 Hamburg / Rahlstedt
Baujahr: 1989
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 79,52 m²
Nutzfläche (ca.): 8 m²
Hausgeld (ca.): 497,- €
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 340.000,-

Flachsbarth & Kullick

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

> Erdgeschosswohnung
> Hamburg / Rahlstedt
> 2 Zimmer

> 79,52 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR932



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	22143 Hamburg / Rahlstedt - Rahlstedt (Stadtteil)
Baujahr	1989
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	79,52 m ²
Nutzfläche (ca.)	8 m ²
Kaufpreis	340.000,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Hausgeld (ca.)	497,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	124,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2030-09-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1989
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	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 angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1989. Insgesamt umfasst die Wohnanlage 12 Wohneinheiten, verteilt auf zwei separate Hauseingänge mit jeweils nur sechs Wohnungen.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Dort stehen den Bewohnern die zugehörigen Kellerabteile sowie die Tiefgarage zur Verfügung, die zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum bieten.

Die Wohnung wird frei von Miet- oder Nutzungsverhältnissen übergeben und eignet sich somit sowohl zur sofortigen Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Ausstattung:

Die attraktive Terrassenwohnung verfügt über eine Wohnfläche von 79,52m², die sich auf Wohnzimmer, Schlafzimmer, Terrasse und Balkon, Küche, Badezimmer, Abstellkammer und Flur verteilen. Zum Angebot gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

Alle Räume, außer die Küche, sind über den Flur zu erreichen. Das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit einer Wohnfläche von ca. 30,59 m² bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für einen komfortablen Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit Blick ins Grüne - ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen.

Die Küche ist direkt an das Wohnzimmer angebunden und mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet. Sie bietet großzügige Arbeitsflächen sowie ausreichend Stauraum und schafft optimale Voraussetzungen für den täglichen Kochkomfort.

Das großzügige Schlafzimmer mit einer Wohnfläche von ca. 19,49 m² bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie auf den nach vorne gelegenen Balkon.

Das innenliegende Badezimmer ist hell gefliest und ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum, der wertvollen Stauraum bietet.

In den Wohn- und Schlafräumen, im Flur sowie im Abstellraum ist pflegeleichter Laminatboden verlegt. Die Küche ist mit einem robusten Vinylboden in ansprechender Laminatoptik ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über einen hellen Fliesenbelag.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung und die Warmwasseraufbereitung läuft über Durchlauferhitzer/ Boiler.

Lagebeschreibung:

Flachsbarth & Kullick

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

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Hamburg / Rahlstedt
- > 2 Zimmer

- > 79,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR932



Rahlstedt ist der größte Stadtteil des Bezirks Wandsbek. Die Wohnung befindet sich in einer sehr zentralen und dennoch ruhigen Einbahnstraße. Der Bahnhof Rahlstedt sowie das Rahlstedt Center mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sind bequem fußläufig erreichbar. Von dort aus gelangen Sie mit der Regionalbahn in nur ca. 15 Minuten direkt in die Hamburger Innenstadt. Für Erholung und Freizeit lädt das nahe gelegene Rahlstedter Gehölz mit seinen weitläufigen Spazier- und Radwegen zu entspannten Stunden im Grünen ein. Die Autobahnen A1 und A24 sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten optimale Verbindungen in alle Richtungen.

Sonstiges:

Für das Mietobjekt liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit dem Kennwert 124,30 kWh/(m²*a) vor.
Befeuierungsart: Erdgas
Baujahr + Baujahr der Anlagentechnik: 1989
Energieverbrauch für Warmwasser ist im Kennwert nicht berücksichtigt.

Objektbilder:



Terrasse



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Hamburg / Rahlstedt
- > 2 Zimmer

- > 79,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR932



Balkon



Stellplatz



Küche



Bad

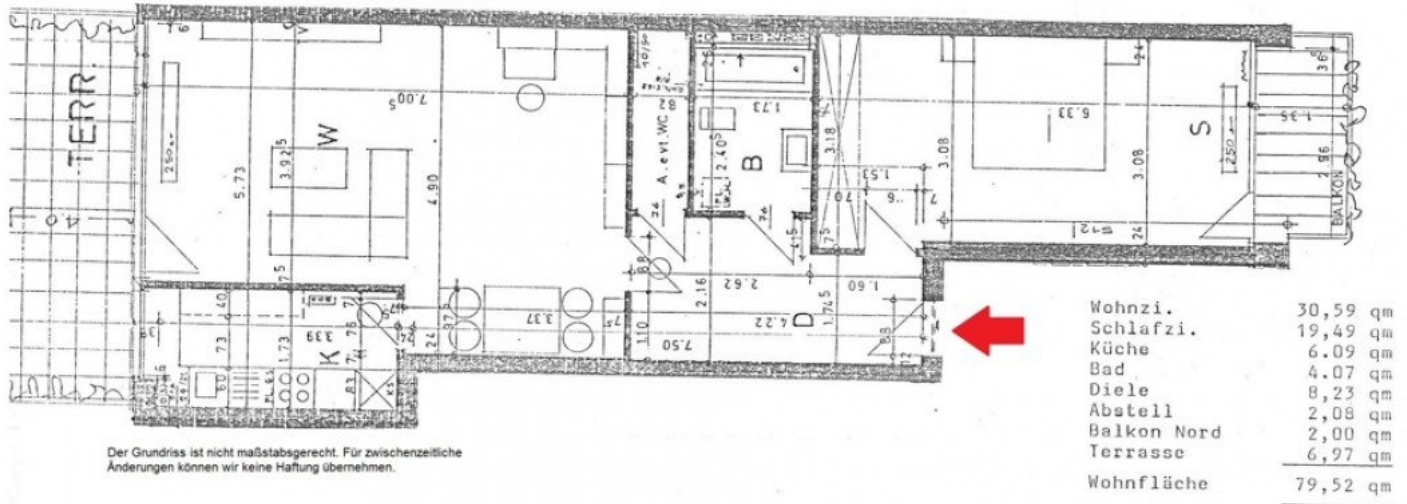


Flur

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Hamburg / Rahlstedt
- > 2 Zimmer

- > 79,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR932



Grundriss

