

EXPOSÉ

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Loggia in gefragter Wohnlage



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 22453 Hamburg / Groß Borstel
Baujahr: 1968
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 58,36 m²
Nutzfläche (ca.): 8 m²
Hausgeld (ca.): 381,- €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis
€ 249.000,-

Flachsbarth & Kullick

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

> Etagenwohnung
> Hamburg / Groß Borstel
> 2 Zimmer

> 58,36 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR922



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	22453 Hamburg / Groß Borstel - Groß Borstel (Stadtteil)
Baujahr	1968
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	58,36 m ²
Nutzfläche (ca.)	8 m ²
Kaufpreis	249.000,- €
Hausgeld (ca.)	381,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	249 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-06-25
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1968
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:

Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 6.561 m² großen Grundstück. Die WEG umfasst insgesamt 40 Wohneinheiten - davon 31 Reihenhäuser sowie 9 Wohnungen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1958.

Die angebotene Wohnung befindet sich im unterkellerten

Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Abstellraum im Keller.

Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über ca. 58 m² Wohnfläche und bietet eine praktische Raumaufteilung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer sowie einer überdachten Loggia. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum.

Der helle Wohnbereich überzeugt durch große Fensterflächen und den Zugang zur südlich ausgerichteten Loggia mit schönem Blick ins Grüne. Das Schlafzimmer bietet zudem ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten.

Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und verfügt über Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Geschirrspülmaschine. Das geflieste Badezimmer ist mit Badewanne inklusive Duschabtrennung, Waschbecken und WC ausgestattet.

Im Wohn- und Schlafbereich sowie im Flur wurde heller Laminatboden verlegt, während die Küche über einen pflegeleichten PVC-Belag verfügt. Die Kunststoffenster und die Beheizung über eine Gasheizung runden das Angebot ab.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch viel Potenzial zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und grüner Wohnlage im beliebten Hamburger Stadtteil Groß Borstel. Das Umfeld bietet eine hohe Wohnqualität mit zahlreichen Grünflächen und Naherholungsgebieten wie dem Eppendorfer Moor und dem Alsterlauf.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht über mehrere Buslinien sowie die fußläufig erreichbare U-Bahn-Station Klein Borstel (U1).

Sonstiges:

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor, Kennwert: 226 kWh(m²*a) vor, Baujahr Gebäude: 1968, Baujahr Wärmeerzeuger: 2021, Energieeffizienzklasse: G

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg / Groß Borstel
- > 2 Zimmer

- > 58,36 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR922



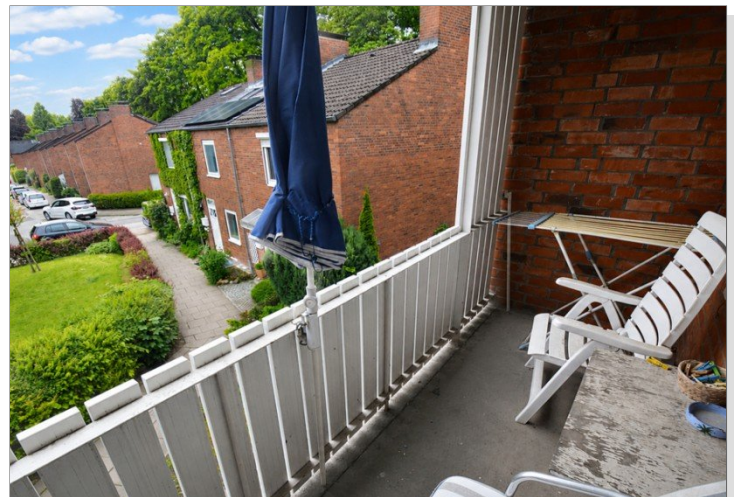
Hausansicht vorne



Wohnzimmer



Hauseingang seitlich



Loggia



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg / Groß Borstel
- > 2 Zimmer

- > 58,36 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR922



Küche



Flur



Bad

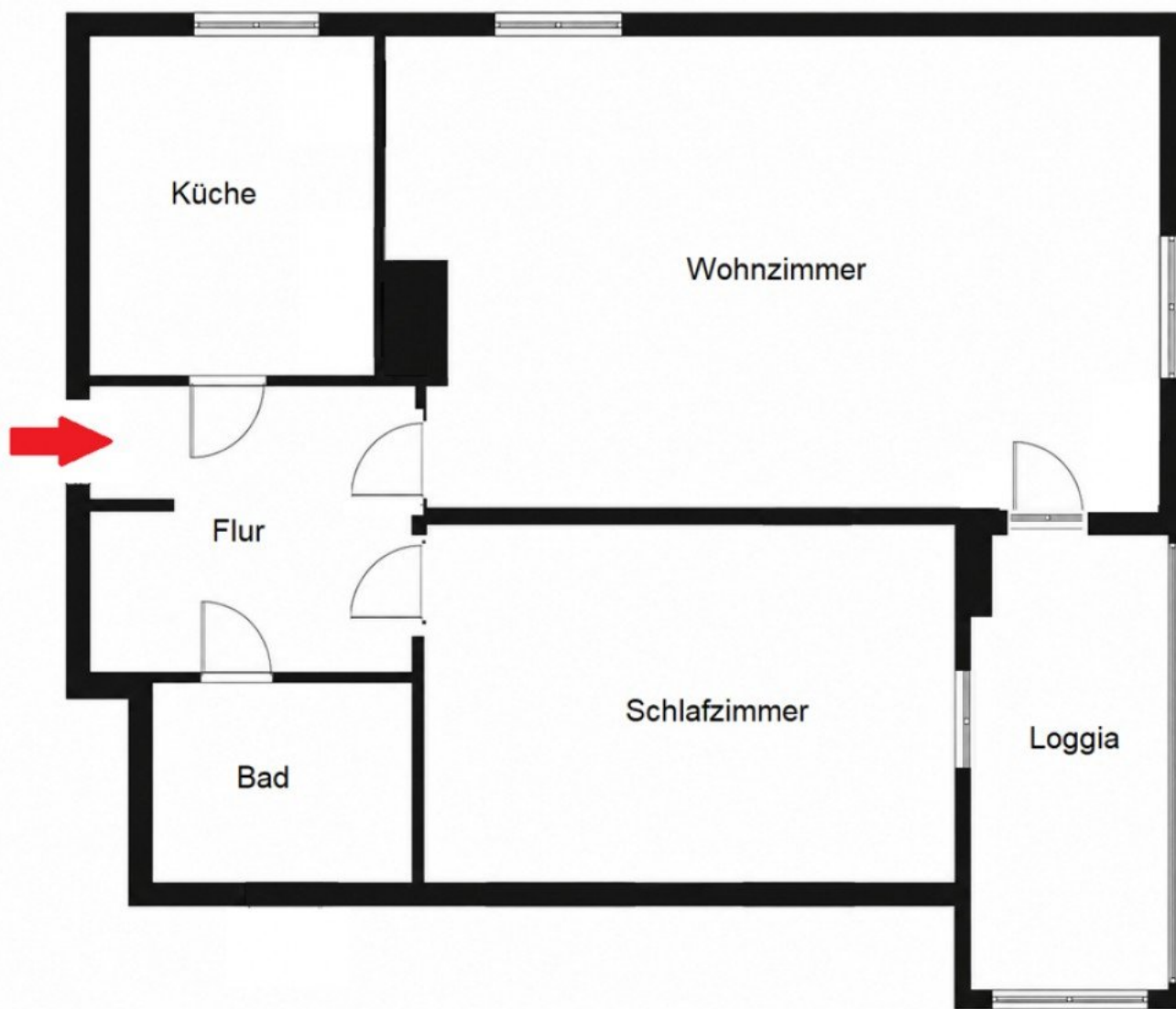


Flur

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg / Groß Borstel
- > 2 Zimmer

- > 58,36 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR922



Grundriss

