FLACHSBARTH KULLICK
HAUS- UND HYPOTHEKENMAKLER SEIT 1908

EXPOSÉ

Modernisierungsbedürftige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia am Hamburger Stadtrand zu verkaufen!

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 22117 Hamburg Billstedt
Baujahr: 1961
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 53,50 m²
Nutzfläche (ca.): 6 m²
Hausgeld (ca.): 282,98 €
Etage: 1
Anzahl Etagen: 4

Kaufpreis € 180.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug ° Tel.: 040 / 2513325
Fax: 040 / 250 70 94 ° info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hamburg Billstedt
> 2 Zimmer
> 53,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB938

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	22117 Hamburg Billstedt - Billstedt (Stadtteil)
Baujahr	1961
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	53,50 m²
Nutzfläche (ca.)	6 m²
Kaufpreis	180.000,- €
Hausgeld (ca.)	282,98 €
Etage	1
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	166,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1989
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	Die Courtage beträgt für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, welches 1961 gebaut wurde und voll unterkellert ist. Hier befinden sich die Abstellräume der einzelnen Wohnungen. Weiterhin stehen eine Waschküche, ein Trockenraum und ein Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Erdgas-Zentralheizung.

Außenstellplätze befinden sich im vorderen Teil des Grundstücks und können von den Bewohnern genutzt werden.

Ausstattung:

Auf rund 53m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine funktionale Aufteilung aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und einer überdachten Loggia. Ein dazugehöriger Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Das Wohnzimmer ist hell, verfügt über große Fenster und es besteht Zugang zur südwestlich ausgerichteten Loggia mit Blick in den begrünten Innenhof. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Stellfläche für die passende Einrichtung.

In der Küche lässt sich eine Einbauzeile mit sämtlichen E-Geräten gut stellen. Das geflieste Bad ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Im Flur sowie im Wohn- und Schlafbereich ist heller Laminatboden, während in der Küche ein PVC-Boden vorhanden ist.

Die Kunststofffenster sind doppelt isolierverglast und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler/ Durchlauferhitzer.

Die Wohnung befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand.

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich am östlichen Rand Billstedts, nahe der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Der Öjendorfer Park lädt zur Erholung und Freizeitgestaltung ein. Die U-Bahn-Station Steinfurther Allee (U2) ist ca. 600 m entfernt und bietet eine schnelle Anbindung nach Billstedt (ca. 5 Min.) sowie in die Hamburger Innenstadt (ca. 17 Min.).

Sonstiges:

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor mit folgenden Daten vor:

Kennwert: 166,1 kWh(m²*a)
Energieträger: Gas
Baujahr Gebäude: 1961
Baujahr Wärmeerzeuger: 1989
Energieeffizienzklasse: F

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

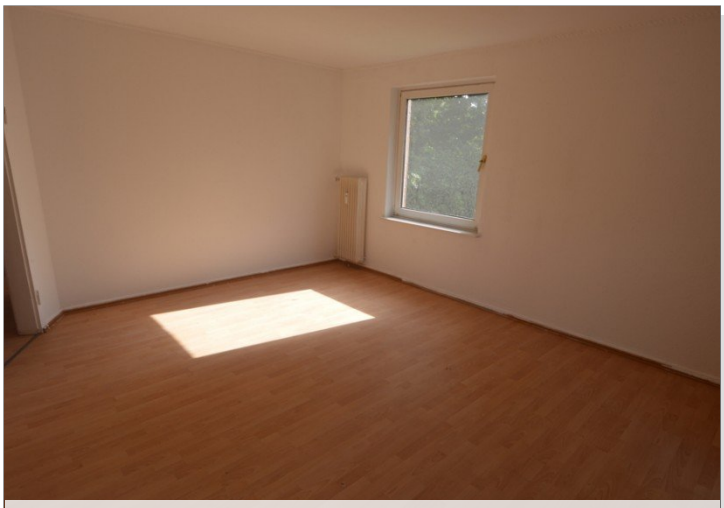
Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hamburg Billstedt
> 2 Zimmer
> 53,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB938

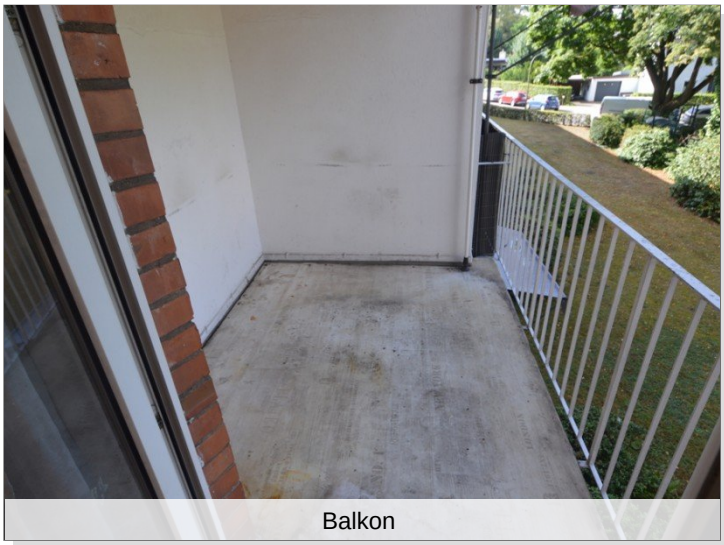
Wohnzimmer

Blick in Innenhof

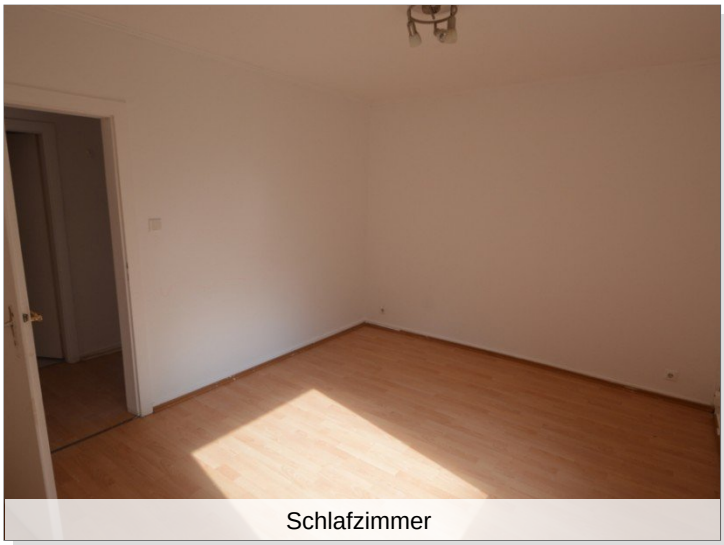


Wohnzimmer

Schlafzimmer



Balkon



Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hamburg Billstedt
> 2 Zimmer
> 53,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB938

Küche

Flur

Küche

Vorderansicht

Flur

Hausansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hamburg Billstedt
> 2 Zimmer
> 53,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB938

Stellplätze

Bad

Bad

Laubengang

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hamburg Billstedt
> 2 Zimmer
> 53,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB938

Abstellraum

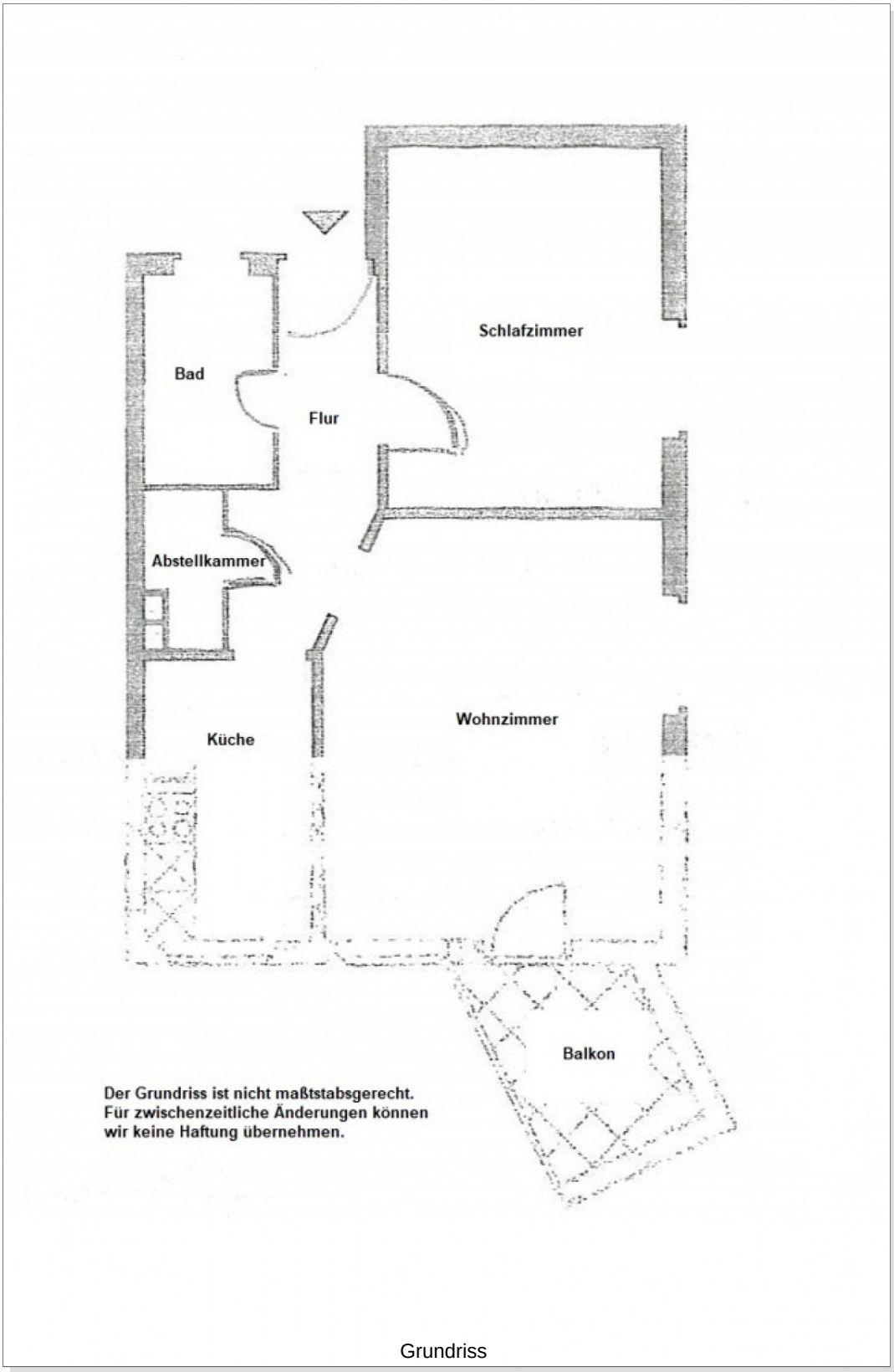
Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hamburg Billstedt
> 2 Zimmer
> 53,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB938



Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hamburg Billstedt
> 2 Zimmer
> 53,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB938

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026