

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,-**

Flachsbarth & Kullick

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

- > 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 m ²
Nutzfläche (ca.)	6 m ²
Kaufpreis	180.000,- €
Hausgeld (ca.)	282,98 €
Etage	1
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	166,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1989
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	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 Kunststoffenster 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:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg Billstedt
- > 2 Zimmer

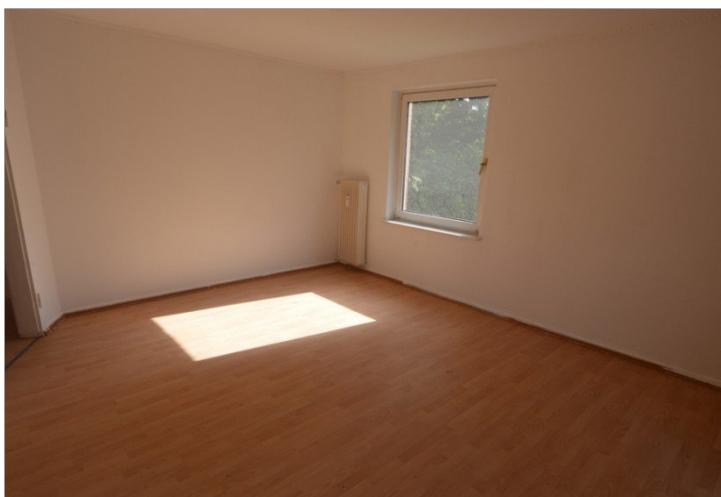
- > 53,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB938



Wohnzimmer



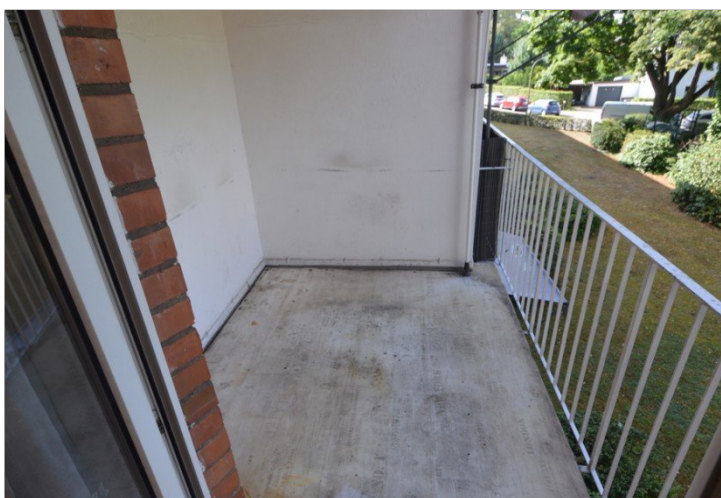
Blick in Innenhof



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Balkon



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg Billstedt
- > 2 Zimmer

- > 53,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB938



Küche



Flur



Küche



Vorderansicht



Flur



Hausansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg Billstedt
- > 2 Zimmer

- > 53,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB938



Stellplätze



Bad



Bad



Laubengang

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg Billstedt
- > 2 Zimmer

- > 53,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB938



Abstellraum

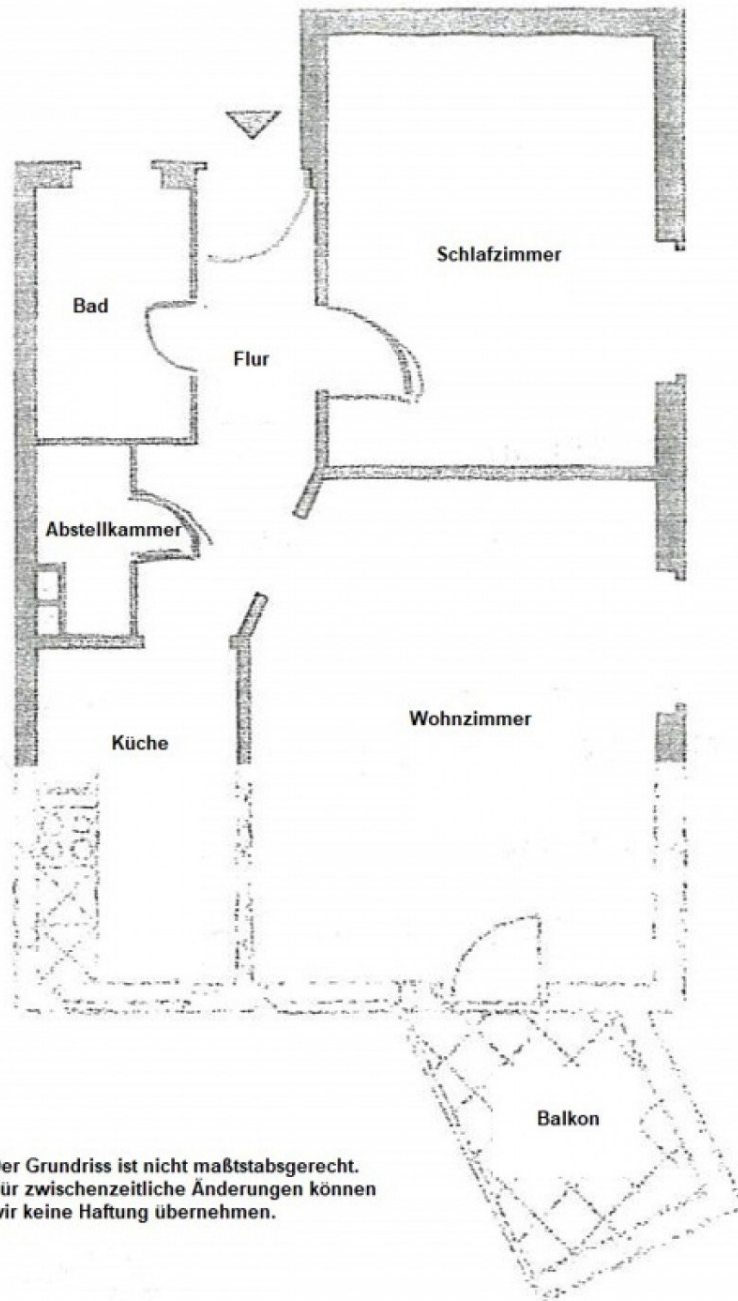


Keller

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg Billstedt
- > 2 Zimmer

- > 53,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB938



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: