

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

2-Zimmer Dachgeschosswohnung in Hamburg-Harburg - Lukrativ vermietet und ohne Courtage



Objekt-Nr. OM-249749

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
Patrick Bibow

Bremer Straße 68
21073 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1956	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,78 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	212 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Dachgeschossapartment mit einer Wohnfläche von 50,78 m² befindet sich in der 4. Etage eines Mehrfamilienhauses in Harburg. Das im Jahr 1956 erbaute Haus verfügt über insgesamt 10 Wohneinheiten. Im Laufe der Jahre wurde das Gebäude ständig instandgehalten und modernisiert. Im Jahr 2000 wurde eine neue Fassadendämmung installiert und im Jahr 2018 eine neue zentrale Gasbrennwertheizung eingebaut.

Die Wohnung № 10 im rechten Dachgeschoss ist seit Dezember 2017 gut vermietet und erzielt derzeit eine Nettokaltmiete von 540 € pro Monat. Im Dezember 2021 wurde die Miete durch den Staffelmietvertrag erhöht. Die Vorauszahlung für Nebenkosten beträgt für den Mieter 114 € pro Monat.

Ausstattung

Die Wohnung selbst besteht aus einem großzügigen Wohn- und Essbereich, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer und einer Küche. Die Räumlichkeiten sind hell und freundlich gestaltet und bieten einen schönen rückwärtigen Ausblick auf den Garten und die angrenzende Grundschule. Der Wohnbereich und das Schlafzimmer sind mit einem Laminatboden ausgestattet, während das Badezimmer mit Fliesen ausgelegt sind.

Die Küche ist modern und voll ausgestattet und verfügt über einen Kühlschrank, einen Herd und einen Backofen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einer Toilette ausgestattet. Besonderes Highlight ist der Handtuchheizkörper.

Die Wohnung verfügt zudem über einen eigenen Abstellraum auf dem Dachboden.

Insgesamt ist diese Wohnung eine attraktive und gut vermietete Einheit, die eine stabile Mieteinnahme erwirtschaftet und eine gute Kapitalanlage darstellt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Vollbad

Sonstiges

Eine Investition in Immobilien kann als Anlage eine gute Wahl sein, da sie einige Vorteile bietet. Einer der wichtigsten Vorteile ist die Möglichkeit, eine regelmäßige und stabile Mieteinnahme zu erzielen. Dies kann dazu beitragen, das Risiko einer Anlage zu diversifizieren und ein regelmäßiges Einkommen zu generieren.

Ein weiterer Vorteil von Immobilieninvestitionen ist die Möglichkeit, von der Wertsteigerung der Immobilie zu profitieren. Im Laufe der Zeit kann der Wert einer Immobilie steigen, was es ermöglicht, einen höheren Verkaufspreis zu erzielen oder eine höhere Miete zu verlangen.

Insgesamt bietet eine Investition in Immobilien eine Kombination aus stabilen Mieteinnahmen, Wertsteigerungspotential und steuerlichen Vorteilen, die es zu einer attraktiven Anlagemöglichkeit machen können.

Sie kaufen die Wohnung direkt vom Eigentümer und sparen daher die in Hamburg üblichen ca. 3,125% Maklercourtage (inkl. MwSt.) für Käufer.

****Über uns:****

Die Paul & Paul Immobilien GmbH ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen. Unser Kerngeschäft liegt im provisionsfreien Verkauf von komplett renovierten Wohnimmobilien im Hamburger Raum.

Wir bieten Rundum-Sorglos-Pakete für Käufer und Verkäufer: <https://www.paulundpaul.net/unsere-leistungen/>

****Wir kaufen Ihre Immobilie, egal in welchem Zustand!****

Sie möchten unkompliziert Ihre eigene Wohnung oder Ihr Haus verkaufen?

Wir kaufen Ihre Immobilie so, wie sie ist - auch mit Schäden und ohne Verkäuferhaftung!

Kontaktieren Sie uns einfach unter <https://www.paulundpaul.net/verkaufen/>

Alle hier gemachten Angaben sind ohne Gewähr.

Impressums-Angaben des Anbieters des Objekts:

Paul & Paul Immobilien GmbH

Firmensitz: Apmannsweg 29

22846 Norderstedt

Registergericht: Amtsgericht Kiel

Registernummer: HRB 18552 KI

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Sven-Oliver Paul

Kontakt: Bitte nutzen Sie bei Interesse am Objekt das Kontaktformular.

Weitere Pflichtangaben (nicht für Anfragen zum Objekt):

Tel: 040 / 555 49-444

E-Mail: ohnemakler@paulundpaul.net

Details zum Datenschutz finden Sie auf unserer Website unter: <https://www.paulundpaul.net/datenschutz/>

Lage

Hamburg-Harburg ist ein Stadtteil im Süd von Hamburg und ist bekannt für die Technische Universität Hamburg-Harburg.

Die Lage von Harburg ist ein großer Vorteil, da die Stadtteil gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden ist. Der Bahnhof Harburg bietet Verbindungen in die Innenstadt von Hamburg sowie in andere Städte im Umland. Zudem verfügt Harburg über mehrere Bus- und U-Bahn-Linien, die es den Bewohnern ermöglichen, schnell und einfach in andere Teile der Stadt zu gelangen.

Ein weiterer Vorteil der Lage von Harburg ist die Nähe zur Technischen Universität Hamburg-Harburg. Die Universität gehört zu den führenden technischen Universitäten in Deutschland und ist als "Exzellenzuniversität" ausgezeichnet. Sie zieht viele Studenten und Wissenschaftler an. Dies kann dazu beitragen, die Nachfrage nach Wohnraum in Harburg zu erhöhen.

Harburg bietet auch eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten. Es gibt mehrere Einkaufszentren und Supermärkte im Stadtteil sowie eine Vielzahl von Restaurants und Cafés. Es gibt auch mehrere Parks und Grünflächen in Harburg, die zum Entspannen und Verweilen einladen.

Insgesamt bietet Harburg eine attraktive Lage mit guter Verkehrsanbindung, Nähe zur Universität und einer guten Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten. Dies kann dazu beitragen, die Nachfrage nach Wohnraum und Immobilien in Harburg zu erhöhen und es zu einer attraktiven Wahl für Investoren und Eigentümer von Wohnimmobilien machen.

Das Objekt befindet sich Nahe des Zentrums von Hamburg Harburg. Der S-Bahnhof Harburg Rathaus ist in rund 10 Minuten zu Fuß zu erreichen und bietet eine gute Anbindung an den Nahverkehr. Wenige Minuten weiter entfernt liegt der Bahnhof Hamburg Harburg, der neben dem Nahverkehr auch eine gute Anbindung an den Fernverkehr ermöglicht. Die Bundesstraßen 73 und 75 sind nah gelegen und stellen eine Verbindung zu den Autobahnen 7 und 261 her.

In der fußläufigen Umgebung sind vielfältige Einkaufsmöglichkeiten gegeben sowie das Phoenix-Center Harburg. Zu Erholung und für Freizeitaktivitäten bietet Harburg verschiedene Parks wie den Harburger Stadtpark und den Lohmühlenpark mit deren Teichen. Verschiedene Fitnessstudios und ein Kino sind auch in der Umgebung gegeben.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht rückseitig

Exposé - Galerie



Wohn-/ Essküche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

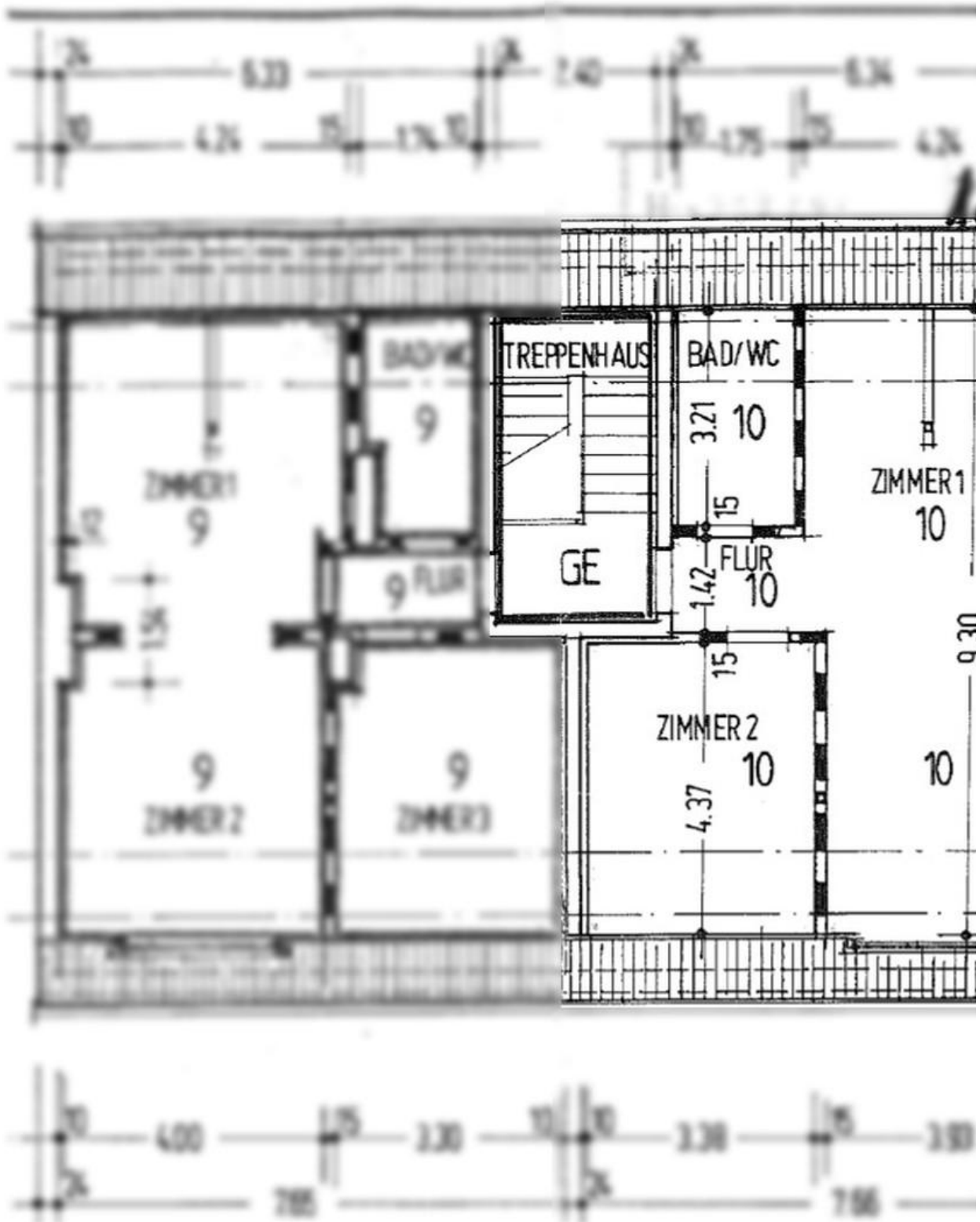


Schlafzimmer



Vollbad mit Handtuchheizkörper

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 10