

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Tolle 3-Zi. Wohnung in Bergedorf \_ \*Provisionsfrei\*



Objekt-Nr. OM-286224

### Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Lüders

Brookdeich  
21029 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	295 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle 3 Zi.-Endetagen-Wohnung (2.OG / BJ 1995) in zentraler, aber sehr ruhiger Lage in Bergedorf-City für Kapitalanleger oder perspektivischen Eigennutzer zu erwerben.

Derzeit ist die Wohnung für eine JNKM von 9.730,00€ an eine zuverlässige Mieterin vermietet

Ein zusätzlicher Kellerraum und ein ruhiger Sonnenbalkon sowie optional ein Tiefgaragenplatz runden dieses Angebot ab.

## Ausstattung

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer Einbauküche (inkl. E-Herd und Ceranfeld). Der Boden in der Wohnung ist mit Holzlaminate belegt; das Bad ist hell und zeitgemäß gefliest. Sämtliche Wände und Decken werden im gegenwärtigen Zustand übergeben. Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss. Abstellmöglichkeiten bieten innerhalb der Wohnung zwei Einbauschränke. Weiterhin steht im Kellergeschoss ein eigener Kellerraum zur Verfügung. Der gemeinschaftliche Fahrradabstellraum sowie optional ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Fahrradstrasse. Der historische Ortskern von Bergedorf mit seiner beliebten Einkaufsstraße "Sachsentor" ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Bushaltestellen in Fahrtrichtungen Bergedorf/Hamburg, Geesthacht sowie Vierlande sind ebenso fußläufig erreichbar, wie ein Kindergarten und eine Grundschule bzw. weiterführende Schulen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer II



Flur



Flur II

# Exposé - Galerie



Essbereich

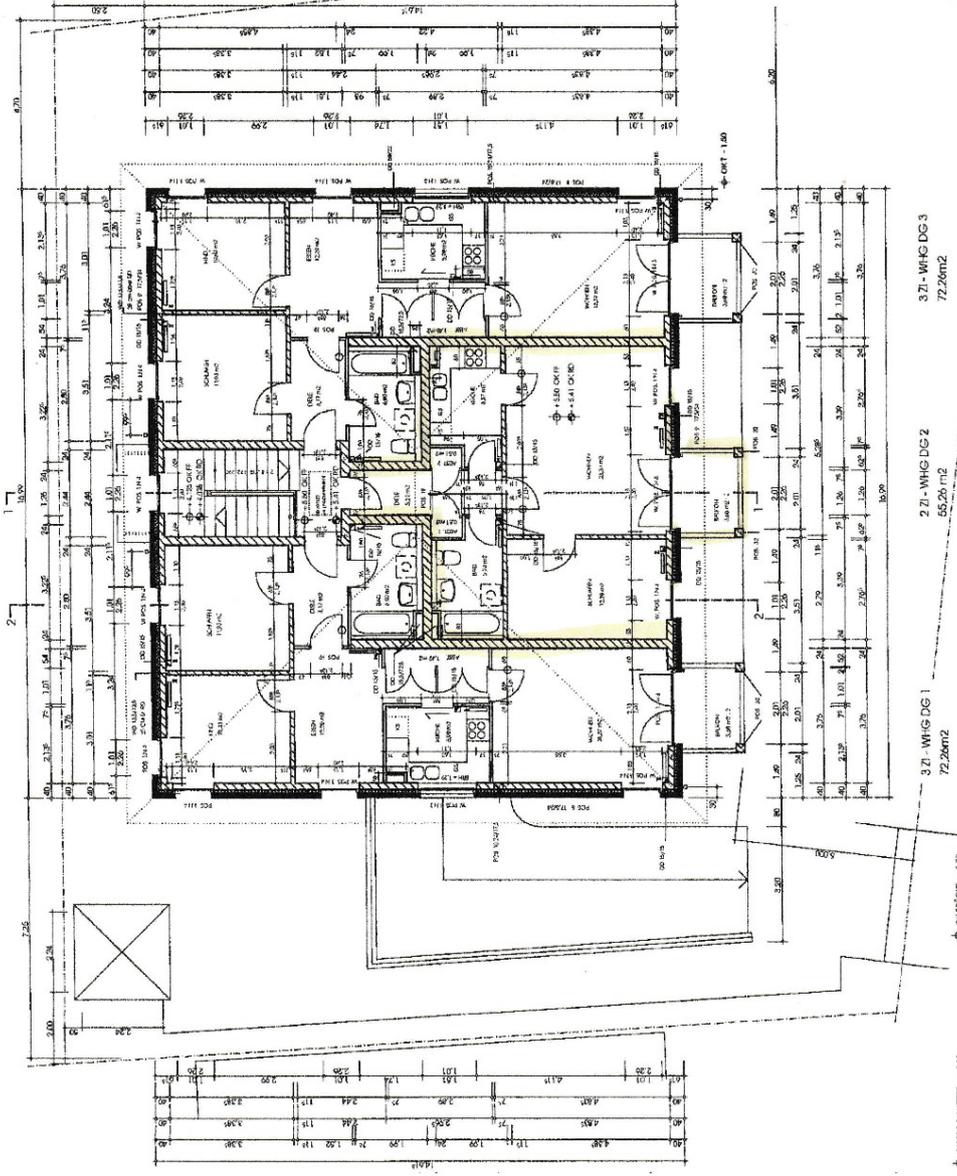


Balkonaussicht

# Exposé - Grundrisse



ALLE HOCHZEICHEN FÜR DIE PLANUNG SIND IN ÜBEREINSTEMMUNG MIT DEN VORGESCHRIBENEN MASSSTÄBEN UND BEZUGSPUNKTEN. BEI ABWICHENDEN MASSSTÄBEN UND BEZUGSPUNKTEN WIRD DIES DURCH EINEN HINWEIS BEI DEN DIMENSIONEN ANGEZEIGT. FÜR ABWICHENDE MASSSTÄBE UND BEZUGSPUNKTE WIRD DIES DURCH EINEN HINWEIS BEI DEN DIMENSIONEN ANGEZEIGT.



NO. / A. / B. / C.	DATUM	REVISION

**NEUBAU EINES WOHNAUFGEBOTS MIT 9 ÖFFENTLICH GEORDNETEN WOHNUNGEN**  
 BOGENSEE 10 - ZÜRICH  
 GEMEINSCHAFTLICHE ARCHITECTURBÜRO  
 HOCHBAUER STRASSE 10A 8007 HÄNDEL  
 TEL. 044/74 11 40. FAX. 044/74 11 58

**DACHGESCHOSS**  
 M 1 : 150