

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### **PRIVATVERKAUF einer charmanten 3-Zimmer Wohnung mit Balkon - vermietet**



Objekt-Nr. **OM-298777**

### Wohnung

Verkauf: **589.700 €**

Ansprechpartner:  
Kerstin Jentz

Saarlandstraße 17  
22303 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|               |                      |            |           |
|---------------|----------------------|------------|-----------|
| Baujahr       | 1900                 | Zustand    | renoviert |
| Zimmer        | 3,00                 | Badezimmer | 1         |
| Wohnfläche    | 71,00 m <sup>2</sup> | Etage      | 1. OG     |
| Energieträger | Gas                  | Heizung    | Sonstiges |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung    |            |           |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer Wohnung mit Balkon wird als Privatverkauf angeboten, die Wohnung ist unbefristet vermietet.

Im Jahre 1900 wurde dieses fünfgeschossige, teilunterkellerte Mehrfamilienhaus mit 17 Wohneinheiten in massiver Bauweise errichtet. Schöne Jugendstilelemente prägen die Fassade und verleihen ihr das typisch charmante Aussehen der Gebäude aus dieser Ära.

Die ca. 71m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im 1. Obergeschoss des Hauses, welches sich in Winterhude befindet, einem der beliebtesten Stadtteile Hamburgs.

Die Eigentumswohnung wurde 2018 komplett saniert. (Elektrik-, Gas- und Wasserleitungen, Gastherme, Heizkörper, Einbauküche, Badezimmer und separates WC).

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein großzügiger Flur mit Deckenspots, der Zugang zu allen Räumen bietet. Über das Wohnzimmer gelangen Sie auf den Balkon und durch eine Verbindungstür zu einem weiteren Raum, der ebenfalls vom Flur aus erreichbar ist.

Das Schlafzimmer geht zum Hinterhof raus.

Das Duschbad verfügt über eine Glas-Duschwand sowie eine Handtuchheizung. Direkt gegenüber befindet sich separat das WC mit Fenster.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche inklusive aller Elektrogeräte (Kühlschrank, Backofen, Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Waschmaschine) ausgestattet. Die Gastherme wurde in einem separaten Schrank der Einbauküche untergebracht.

Die Küche, das Bad und das WC sind gefliest, in allen anderen Räumen wurden die Pitch-Pine Dielen aufgearbeitet.

Im Keller befindet sich ein zur Wohnung gehörender Abstellraum.

Die gepflegte Anlage wird laufend instandgehalten und wird von einer professionellen Wohnungsverwaltung betreut.

Derzeit ist die Wohnung für eine Jahreskaltmiete von 16.080 Euro vermietet. Das jährliche Wohngeld, einschließlich Instandhaltungsrücklage, beträgt 2.730 Euro, von denen 1.460 Euro auf den Mieter umlegbar sind.

Mit einem virtuellen Rundgang können Sie sich einen ersten Eindruck der Wohnung verschaffen: <https://saschahumpel.com/saarlandstrasse-17/>.

Um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, melden Sie sich bitte unter Angabe ihrer Kontaktdaten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Vielen Dank

Kerstin Jentz

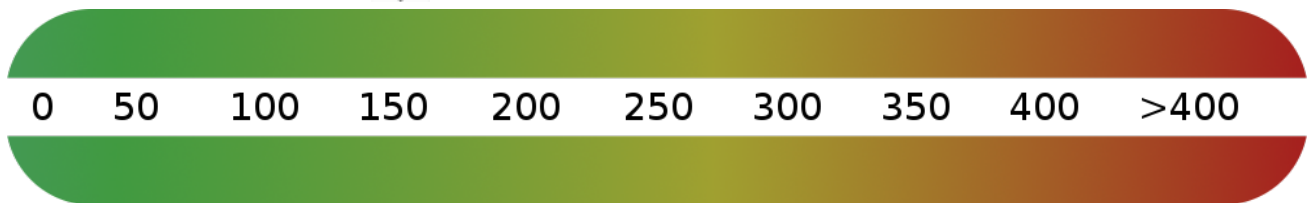
## Lage

Winterhude besticht durch sein Flair, viele Grünflächen und Jugendbaustilbauten sowie seine vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Der Hamburger Stadtpark ist praktisch nebenan und bietet zahlreiche Freizeitgestaltungsmöglichkeiten sowie diverse Veranstaltungen. Auch der Osterbekkanal ist gleich um die Ecke und ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt.

In der Nähe befindet sich das beliebte Einkaufszentrum „Hamburger Meile“ mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten. Ärzte jeder Art sowie Grund- und weiterführende Schulen sind bequem erreichbar. Eine Bushaltestelle ist direkt vor der Haustür und die U-Bahn-Haltestelle Saarlandstraße ist nur fünf Minuten entfernt. Somit ist eine gute Anbindung in die Hamburger Innenstadt und zum Nah- und Fernverkehr gegeben.

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014            |
| Energieverbrauchskennwert | 154,20 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                            |



## Exposé - Galerie



Zimmer 1



# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2 mit Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Flur



Duschbad



WC

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

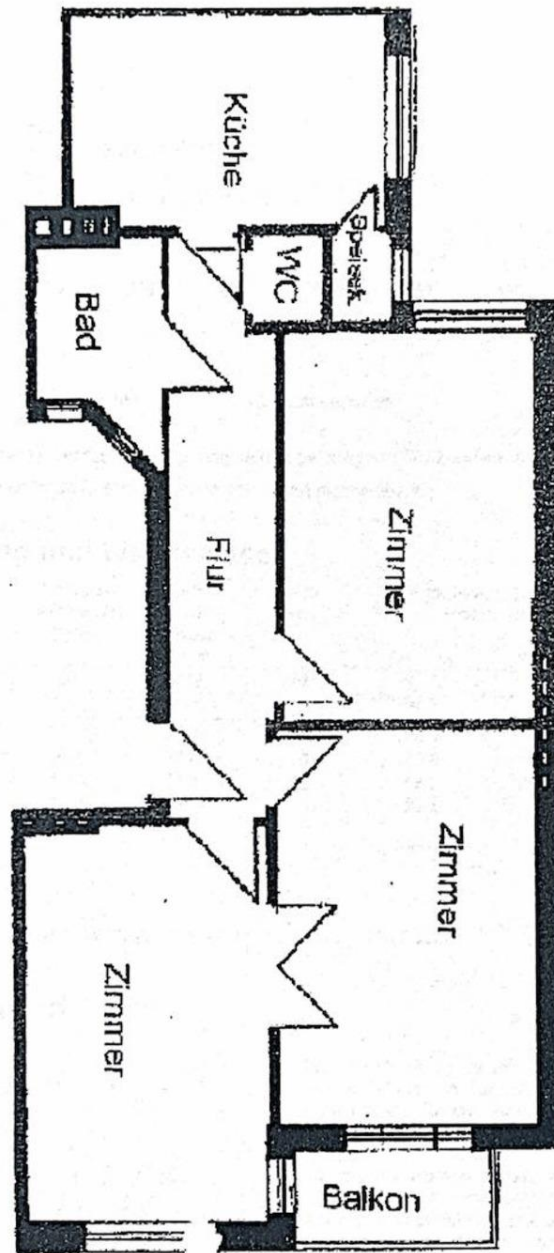


# Exposé - Galerie



Objektansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss I. OG rechts