

# Exposé

## Wohnung in Hamburg - Rothenburgsort

**Vermietete 2-Zimmer-Whg denkmalgeschützt, nahe Hafencity. 42,5m<sup>2</sup> / 3OG / Balkon**



Objekt-Nr. OM-310148

### Wohnung

Verkauf: **185.000 €**

Billwerder Neuer Deich 15  
20539 Hamburg - Rothenburgsort  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1901	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	42,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	42,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	308 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle Zweizimmerwohnung befindet sich im 3.OG eines denkmalgeschützten Altbaus. Die Wohnung ist aktuell vermietet an eine ältere Dame. Kaltmiete liegt bei jährlich 3992€ (warm 6752€). Keine Mietrückstände oder Rechtsstreitigkeiten mit der Mieterin. Nebenkosten aktuell 230€ mtl. Die Mieterin ist Rentnerin und bewohnt die Wohnung seit 1980.

Die Fassade wurde 2020 komplett denkmalgeschützt saniert, inkl. der Balkone. In 2023 wurden sämtliche Steigwasserleitungen erneuert.

Alle Zimmer sind vom Flur aus erreichbar. Zusätzlich existiert ein ca. 10m<sup>2</sup> grosser trockener Dachbodenraum. Sowie ein Wasch- und Fahrradkeller.

Wohnung ist in einwandfreiem Zustand, wurde von mir vor kurzem besichtigt.

Das Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über eine Badewanne und WC, sowie eine Waschmaschinenanschluss.

Die Wohnung eignet sich langfristig perfekt für Singles, kleine Familien oder auch als WG, dadurch dass Wohn und Schlafzimmer fast gleich groß sind und die Küche genug Platz für einen Esstisch hat.

## Ausstattung

Hamburger Küche, Fahrradkeller, Großer Dachboden 10m<sup>2</sup>

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Sonstiges

WICHTIG: Die Bilder stammen aus einer exakt gleich geschnittenen und ausgestatteten Wohnung im gleichen Haus, zum Schutz der Privatsphäre der Mieterin. Die Wohnung wurde im Mai diesen Jahres besichtigt, sie befindet sich in einem top-gepflegten Zustand.

Mit Rücksicht auf den doch recht hohen Aufwand der

Koordination eines Besichtigungstermins, der Ihnen, mir und der Mieterin passt, würde ich zunächst ein Telefonat vorschlagen, bei dem wir vielleicht offene Fragen klären können. Eine Besichtigung ist natürlich bei nachhaltigem Interesse zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

## Lage

Die Wohnung liegt perfekt zwischen Entenwerder und Hafencity in einer grünen Nebenstraße.

Rothenburgsort ist aktuell einer der spannendsten Stadtteile Hamburgs. Nah an der City, trotzdem direkt an Elbe und Bille angrenzend. Viel Grün im Elbpark Entenwerder (100m Entfernung und eine gute Infrastruktur mit Schulen, Supermärkten und Gastronomie (z.B. Cafe Entenwerder 1) prägen das Umfeld.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche vom Flur aus



Küche vom Fenster aus

# Exposé - Galerie



Toilette / Bad

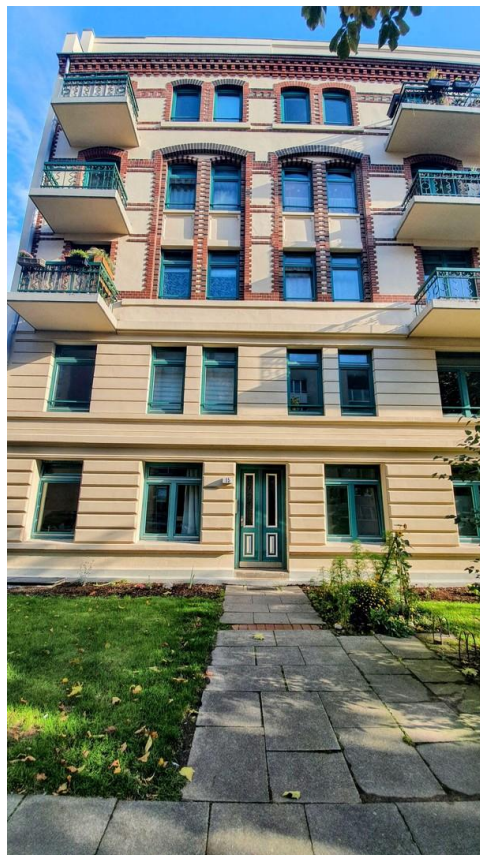


Flur

# Exposé - Galerie

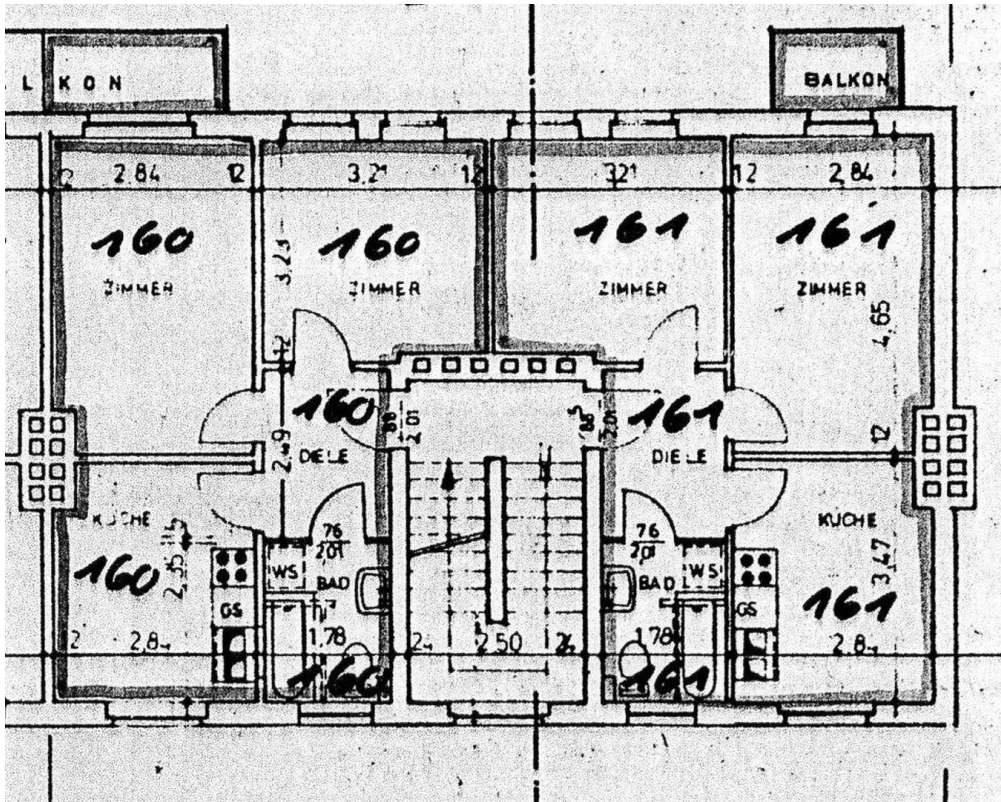


Balkon



Aussenansicht 2

# Exposé - Grundrisse



Whg. 160