

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

Kapitalanlage: 2-Zimmer-Wohnung in Wilhelmsburg mit viel Potential



Objekt-Nr. OM-316334

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **149.000 €**

Ansprechpartner:
Patrick Bibow

Ernst-August-Deich 15
21107 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	42,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	230 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier angebotene vermietete Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer dreigeschossigen Rotklinker-Wohnanlage im Ernst-August-Deich 15, welche an einer kleinen Anliegerstraße im Stadtteil Hamburg Wilhelmsburg liegt. Das Mehrfamilienhaus besteht aus insgesamt 33 Einheiten verteilt auf 3 Eingänge.

Vom Treppenhaus erreicht man über den Flur das Duschbad, die kleine Küche und die beiden Zimmer. Von einem der Zimmer geht ein kleiner Balkon ab. Beide Zimmer haben eine Größe von jeweils etwa 14m² - eine sehr praktische Raumaufteilung für die insgesamt knapp 43m² Gesamtfläche.

Sonstiges

Der aktuelle Mieter bewohnt die Wohnung seit 2019. Die monatlich Gesamtmiete beträgt 413,02€ in welcher die Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 70,67€ für den Mieter enthalten ist.

Eine Eigenbedarfskündigung ist bis 2029 ausgeschlossen. Aufgrund einer Sozialbindung, darf die Miete bis Ende 2029 nur bis zum mittleren Mietspiegel angehoben werden.

Mit einer Neuvermietung bzw. nach Auslauf der Sozialbindung, sollten sich deutliche Mietsteigerungen realisieren lassen. Die Wohnung bietet entsprechend ein sehr hohes Wertsteigerungspotential für die Zukunft.

Das Gemeinschaftseigentum wurde durch die Eigentümergemeinschaft in den letzten Jahren regelmäßig immer weiter aufgewertet.

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!****

Ihnen gefällt, was wir aus dieser Immobilie gemacht haben und 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.

Bitte keine Makleranfragen zum Objekt - vielen Dank!

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

Im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg verbinden sich Kontraste - die facettenreiche Elbinsel begeistert mit paradiesischen Naturlandschaften einerseits und lebendigem multikulturellem Großstadtfleur andererseits.

Wilhelmsburg ist der flächenmäßig größte Stadtteil der Hansestadt und zählt zum Bezirk Hamburg-Mitte. Die malerische Elbinsellandschaft punktet überdies mit ihrer Nähe zum Zentrum Hamburgs, in nur wenigen Minuten ist man mit öffentlichen Verkehrsmitteln am Hauptbahnhof angelangt.

In Wilhelmsburg ziehen sich die Gegensätze an und der Stadtteil in konstantem Wandel gehört sicherlich zu den aufregendsten Arealen in ganz Hamburg.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	184,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche

Exposé - Galerie



Küchenzeile



Zimmer 1 mit Balkon Ansicht 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2 Ansicht 2



Zimmer 2

Exposé - Grundrisse

