

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Provisionsfreie, renditestarke, renovierte,
gutgeschnittene und bezugsfertige Wohnung**



Objekt-Nr. OM-316471

Wohnung

Verkauf: **222.000 €**

21079 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	54,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	61,71 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	225 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Besondere an der ca. 54 m² großen Wohnung ist der optimale und praktische Schnitt, der eine flexible Nutzung der Räumlichkeiten ermöglicht. Es ist eine schöne und praktische Altbauwohnung mit hellen, freundlichen Fenstern und hohen Decken. Der typische Holzdielenboden sorgt für eine gemütliche Atmosphäre.

Raus aus der Mietwohnung, Angst vor Eigenbedarfskündigung oder Vermögen aufbauen? Hier finden Sie den perfekten Einstieg in die eigenen vier Wände.

===== Kapitalanleger =====

Sie sind Kapitalanleger? Wie wäre es mit einer möblierten Studenten-WG mit sehr guter Mietrendite?

Die Wohnung ist sehr gut gelegen, vor allem was die Rendite betrifft.

Bei einem Preis pro Student von ca. 600,- (reale Marktpreise) ist eine Miete von ca. 1800,- pro Monat erzielbar. Mit drei verschiedenen Mietparteien gibt es auch kein Klumpenrisiko.

<https://www.immobilienscout24.de/Suche/de/hamburg/hamburg/harburg/wg-zimmer>

<https://www.wg-zimmer.hamburg/verfuegbare-zimmer>

(Harburg und Heimfeld anklicken)

Und wenn man eine unvermietete Wohnung nach 10 Jahren (steuerfrei) verkaufen will (20-30% Wertsteigerung), ist man flexibler.

Aus eigener Erfahrung weiß ich, dass man in Hamburg für 1800,- Miete auf 120 m² wohnen kann. So eine Wohnung kostet über 600.000,- EUR.

<https://www.immobilienscout24.de/Suche/de/hamburg/hamburg/altona/wohnung-kaufen?livingspace=110.0-130.0&sorting=4>

Ich denke, man kann die Renditen ausrechnen und vergleichen.

===== Selbstnutzer =====

Sind Sie Single? Dann ist Platz für eine zahlende Mitbewohnerin oder einen zahlenden Mitbewohner, um die Rückzahlung der Kreditraten zu erleichtern.

Sind Sie ein Paar? Dann ist Platz für ein Home-Office oder gelegentliche Besuche.

Sind Sie eine junge Familie? Dann steht Ihnen ein separates Kinderzimmer zur Verfügung.

Sind Sie studierende Eltern? Die TUHH ist mit dem Bus in 15 Minuten zu erreichen. So können Sie Wohnen und Vermögensaufbau effizient verbinden.

===== Rundgang =====

Die Wohnung ist so renoviert, dass Sie sofort einziehen können. Wenn Sie die Wohnung betreten, kommen Sie zuerst in die Diele. Hier ist Platz für eine Garderobe. Nun geht es im Uhrzeigersinn weiter.

Auf der linken Seite befindet sich das Badezimmer mit einem neuen Waschbecken und einem neuen Spiegelschrank. Das Bad ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Links von der Eingangstür befindet sich die geräumige, voll ausgestattete blaue Wohnküche mit vielen Schränken und Stauraum und einem neuen Kühlschrank. Die Einbauküche ist mit Herd, Backofen, Kühlgefrierkombination und Geschirrspüler ausgestattet. Die Gasetagenheizung befindet sich in der Küche. Vom Küchenfenster aus hat man einen direkten Blick ins Grüne.

Direkt gegenüber liegt das kleine Schlafzimmer. Auch von hier hat man einen direkten Blick ins Grüne.

Gehen Sie weiter nach rechts. Sie betreten nun das Wohnzimmer. Auf der linken Seite befindet sich die Tür zum Schlafzimmer.

Gleich rechts neben der Tür befindet sich die Toilette mit Spiegel, Spiegelschrank, Waschbecken und dem neuen Spülkasten.

===== WEG =====

Laut Wirtschaftsplan beträgt das Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage derzeit nur ca. 225 Euro monatlich.

Die WEG-Anlage besteht aus insgesamt 18 Einheiten, wobei die Wohnung 584/10.000 MEA umfasst. Die Instandhaltungsrücklage für die gesamte Wohnanlage beträgt zum 31.12.2022 EUR 91.408,71.

Zur Wohnung gehört ein abschließbarer Kellerraum.

Die Wohnung wird provisionsfrei zum Kauf angeboten.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit einem Keller ausgestattet.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Makleranfragen unerwünscht!

Lage

Die Wohnung liegt verkehrsgünstig, ca. 3 Minuten zur Bushaltestelle und ca. 20 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof. Der Harburger Bahnhof mit S-Bahn-, Bus- und Fernbahnanschluss sowie die S-Bahnhaltestelle Harburg Rathaus sind fußläufig erreichbar. Durch die zentrale Lage ist man somit sehr schnell nördlich der Elbe in der Innenstadt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Stadtteilschule, eine Grundschule, ein Gymnasium und mehrere Kindertagesstätten. Grundschule, Kindergarten und Gymnasium sind in wenigen Minuten zu erreichen. Außerdem finden Sie eine große Auswahl an Ärzt:innen, Apotheken, Physiotherapeut:innen und Fitnessstudios.

Das Einkaufszentrum Phoenixcenter und die Harburger Innenstadt sind in ca. 10 Minuten zu erreichen und lassen keine Wünsche offen. Restaurants, Bäckereien, Cafés und diverse Supermärkte (Aldi, Rossmann, Edeka, Lidl, Budni etc.) sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Auch für die Freizeitgestaltung ist gesorgt. Das Freizeitbad Midsommerland, ein Spaßbad mit großer Saunalandschaft, und das grüne Naherholungsgebiet Außenmühle sind nur 10 Gehminuten entfernt. Außerdem befinden sich die Bücherhallen und verschiedene Spielplätze im Stadtteil.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	132,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Obersicht



Diele

Bad

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche

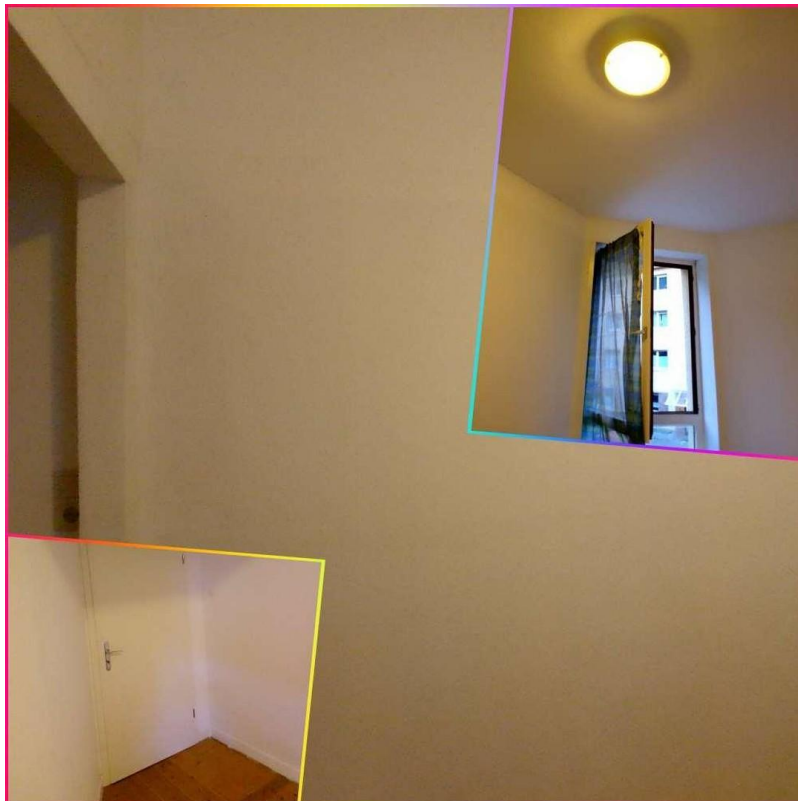


Küche

Exposé - Galerie



Zimmer, klein

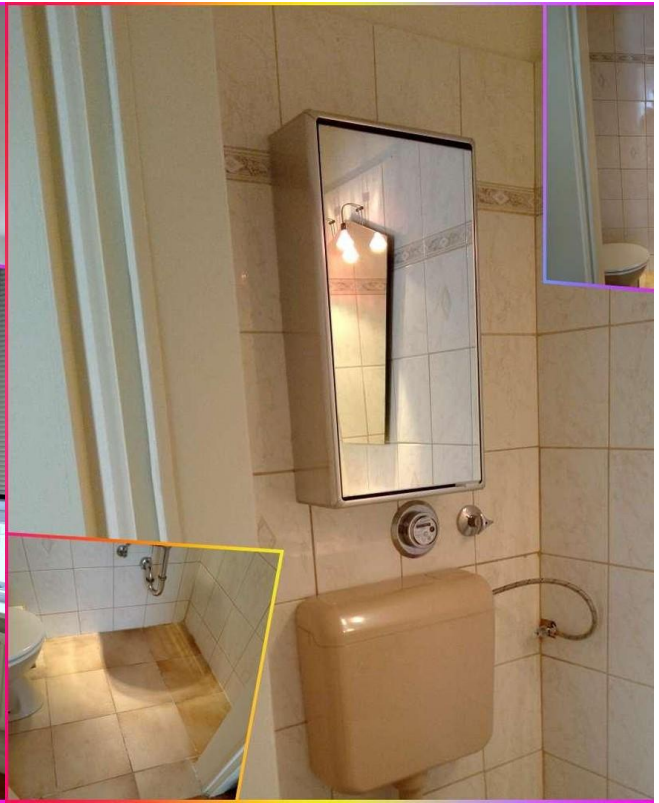


Zimmer, Groß

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

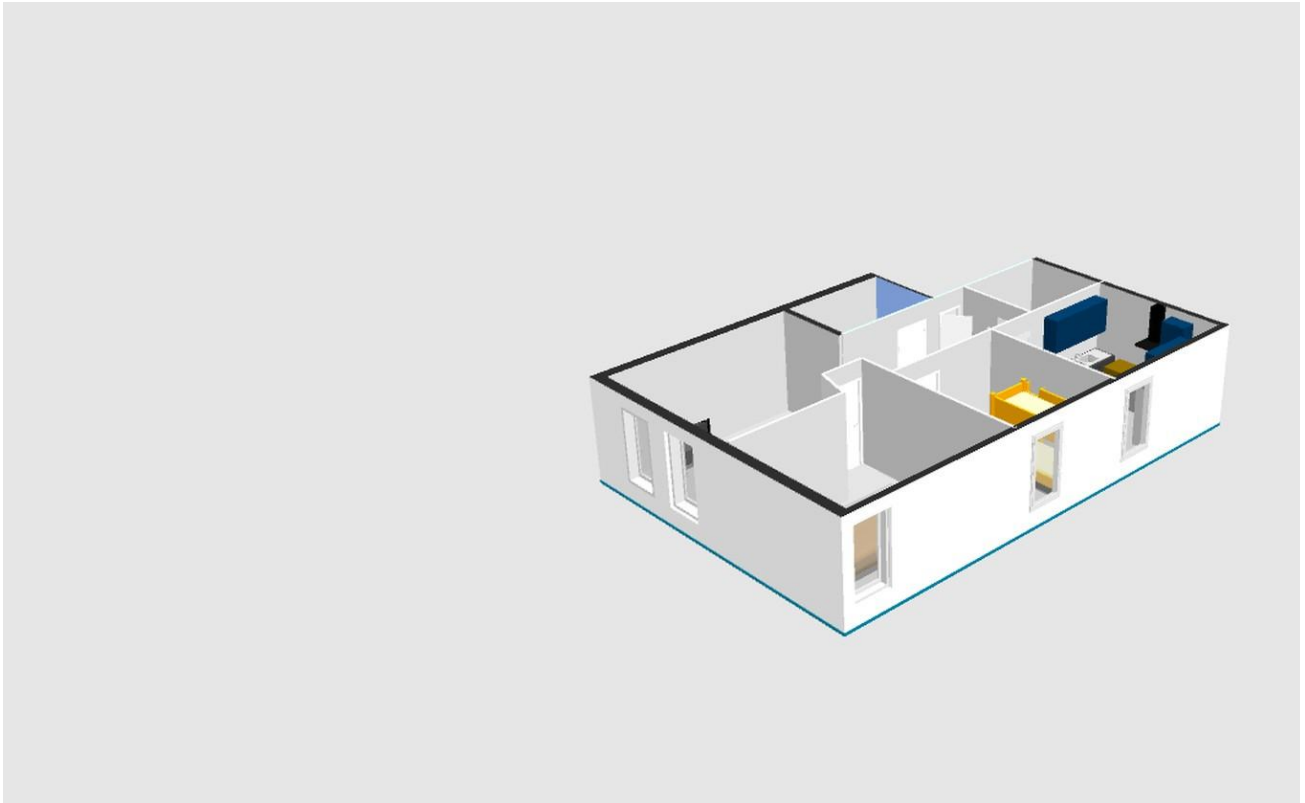


Toilette



Innen

Exposé - Galerie



Vorn

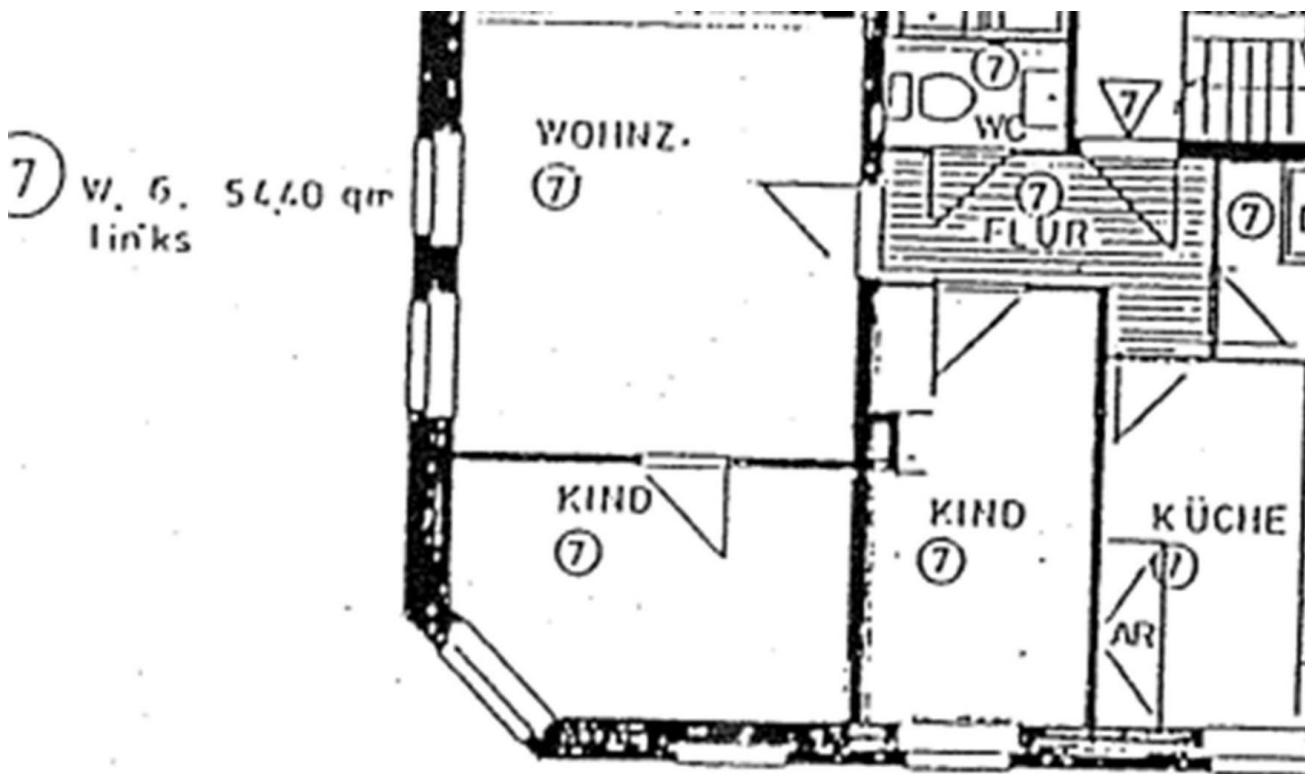


Facade

Exposé - Grundrisse

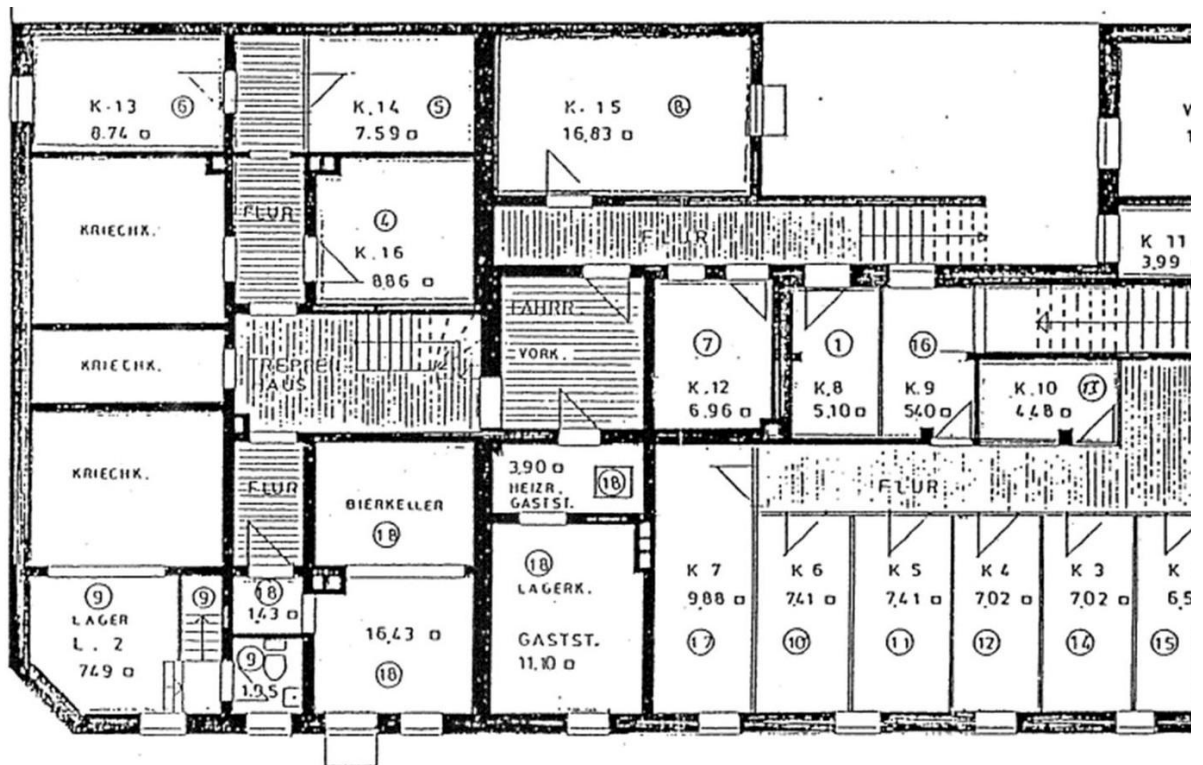
Whg.Nr.	Belegenheit	ca. qm	10.000stel	Keller l
1	3.OG re.	32,74	351	1
2	3.OG mi.	27,61	296	2
3	3.OG li.	51,21	549	3
4	2.OG re.	53,90	578	4
5	2.OG li.	54,40	584	5
6	1.OG re.	53,90	578	6
7	1.OG li.	54,40	584	7

Wohnung



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss