

# Exposé

## Terrassenwohnung in Hamburg

### Naturnah und zentral - freie 3-Zi-Hochparterre-Wohnung mit Süd-Terrasse und Loggia



Objekt-Nr. OM-316677

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau W.

Kiesselbachweg  
22399 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	412 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freie 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre - zentral und naturnah

- großzügige kaum einsehbare Südterrasse mit Holzboden
- zusätzliche Loggia zum Innenhof
- fest zugeordneter PKW-Stellplatz (im Kaufpreis inklusive)
- eigener Kellerraum und gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Naturschutzgebiet unmittelbar angrenzend

Die hochwertige EBK mit Glanzfronten stammt aus 2018

Das moderne Duschbad wurde 2015 saniert und die neue Duschabtrennung 2021 eingesetzt.

Die gesamte Wohnanlage wird laufend unterhalten - aktuell findet eine Dachsanierung statt (Umlage bereits bezahlt, Arbeiten werden dieses Jahr abgeschlossen).

Die Wohnung ist frei und eignet sich gleichermaßen für Selbstnutzer oder als Vermietungsobjekt.

Für Kapitalanleger: die Wohnung wird frei geliefert und war zuletzt zu einer Jahresnettokaltmiete von 13.560,- Euro vermietet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Ruhig gelegen im Kiesselbachweg

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



WoZi Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche mit EBK



WoZi Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Duschbad



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse leer



Grundriss

Grundriss