

Exposé

Wohnung in Hamburg

Heller Jugendstil-Altbau mit sonnigen Balkon in Top-Lage von Eimsbüttel



Objekt-Nr. OM-329769

Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
R. Rojahn

20257 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1905	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einer ansprechenden Jugendstil-Wohnanlage, die kurz nach der Jahrhundertwende erbaut worden ist.

Die überschaubare Eigentümergemeinschaft umfasst 20 Eigentumswohnungen. Dank der kontinuierlichen Pflege der Eigentümer befindet sich die Anlage in einem guten optischen sowie baulichen Zustand.

Das einladende Treppenhaus empfängt die Bewohner und Gäste mit einem stilvollen Marmor-Entrée. Die Eigentumswohnung befindet sich im 3. OG und zeichnet sich durch eine gute Raumaufteilung, die Helligkeit und den Original-Dielenboden aus.

Von dem Flur, in dem Platz für eine Garderobe vorhanden ist, gelangen Sie in alle weiteren Räume. Eine Gegensprechanlage ist vorhanden. Beide Zimmer (Wohnen und Schlafen) bieten guten Stellflächen und sind durch die Ausrichtung nach Süd/Westen angenehm hell.

Vom Wohnzimmer haben Sie zusätzlich Zugang zu dem sonnigen Balkon. Auf Grund der Lage des Wohnhauses gegenüber der Einmündung der Grundstraße in die Sillemstraße haben Sie kein direktes „Gegenüber“ und von beiden Zimmern und dem Balkon einen schönen weiten Blick.

Die geräumige Wohnküche bietet viel Platz für umfangreiche Einbauten und einen großen, gemütlichen Essbereich für mehrere Personen. Zur Zeit ist die Küche mit einer gepflegten, einfachen weißen Einbauküche ausgestattet.

Das Badezimmer ist mit weißen Fliesen und weißen Sanitärobjekten ausgestattet. Auf Grund der schrägen Wand könnten Sie an Stelle der vorhandenen Dusche auch eine (Raumspar-)Badewanne einbauen. Ein Fenster aus Glasbausteinen sorgt für Tageslicht und Belüftung.

Der Dielenboden im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flur wurde 2018 abgeschliffen und neu versiegelt, befindet sich in einem einwandfreien Zustand und sorgt für eine warme Atmosphäre. Ein schlichter Stuck in den Zimmern rundet die Ausstattung ab. Zu der Wohnung gehört ein Dachbodenraum. Ein Fahrradkeller ist ebenfalls vorhanden. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Das befristete Mietverhältnis besteht seit dem 01.09.2024 und endet am 31.08.2027 und macht diese Wohnung mit einer Nettokaltmiete von 9600€/p.a. sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger attraktiv.

Das Hausgeld beinhaltet sämtliche Betriebs (74€) - und Heizkosten (76€) sowie die Instandhaltungsrücklage (139,33).

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche

Lage

Der Stadtteil Eimsbüttel schließt sich in westlicher Richtung an die Hamburger Innenstadt an und gehört auf Grund des Flairs zu den begehrtesten Wohnlagen Hamburgs. Die Sillemstraße ist eine ruhige Seitenstraße (30-Zone, kein Durchgangsverkehr), die parallel zwischen der Osterstraße und der Lappenbergsallee verläuft. Die Straße wird von geschmackvollen Jugendstilbauten sowie altem Baumbestand geprägt.

In der Nachbarschaft finden Sie Einkaufsmöglichkeiten aller Art sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens (wie z.B. Ärzte, Banken, etc.) vor. Die nächsten Bushaltestellen sind bequem in nur wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten einen optimalen Anschluss mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu allen gewünschten Zielen in und um

Hamburg. Die nächsten beiden U-Bahnstationen sind die Haltestellen Osterstraße und Lutterothstraße (U2) und sind ebenfalls zu Fuß erreichbar.

Gute Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung werden in der Umgebung angeboten; neben verschiedenen kulturellen Einrichtungen gehören auch diverse Sportvereine sowie eine Vielzahl von Cafés und Restaurants zu der beliebten Nachbarschaft (nicht direkt in der Straße, so dass dies nicht die Ruhe stört).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	209,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

