

# Endreihenhaus mit großem Grundstück

22525 Hamburg / Stellingen, Reiheneckhaus zum Kauf

Objekt ID: SF-127



Wohnfläche ca.: 102 m<sup>2</sup> - Zimmer: 5



## Endreihenhaus mit großem Grundstück

Objekt ID	SF-127
Objekttypen	Haus, Reiheneckhaus
Adresse	22525 Hamburg / Stellingen
Wohnfläche ca.	102 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	474 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Separate WC	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1962
Zustand	renovierungsbedürftig
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Einbauküche, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Separates WC, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	6,25 % inkl. MwSt.



## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein unterkellertes und real geteiltes Endreihenhaus, das über ein relativ großes Grundstück verfügt. Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut.

Insgesamt ist das Haus stark renovierungs- und modernisierungsbedürftig. Bis auf den Einbau einer neuen Öl-Heizungsanlage im Jahr 1995 sowie den Austausch des Brenners im Jahr 2018 und des Warmwasserspeichers im Jahr 2016 haben in den letzten Jahrzehnten praktisch keine Modernisierungen stattgefunden.

Das Haus ist seit Juni 2006 vermietet. Die mtl. Nettomiete beträgt 850 € zzgl. einer aktuellen Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 136 €.

Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen durch eine Öl-Zentralheizung.

Zum Haus gehört eine Garage auf einem Pachtgrundstück. Die jährliche aktuelle Pacht hierfür beträgt 32 €. Die Garage ist Eigentum des Pächters und an das dazugehörige Reihenhaus gebunden.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup>, die sich im Erdgeschoss auf Wohnzimmer, Flur, Küche und WC und im Obergeschoss auf zwei weitere Zimmer, Flur und Bad mit Badewanne verteilen.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer und ein WC.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet viel Platz und Stauraum.

## Sonstiges

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 6,25 % des vereinbarten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z.Zt. 19 %), ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig sowie vom Käufer zahlbar.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

\*\* Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung -



sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 \*\*

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	01.08.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1962
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	305,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H



## Lage

- Stadtteil Stellingen ganz in der Nähe zum pulsierenden Eimsbüttel
- alles vorhanden: diverse Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, Cafés, Restaurants, Wochenmarkt etc.; verschiedene Kindergärten/Schulen
- gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr





Schulze & Filges  
IMMOBILIEN



Außenansicht

