Erdgeschoss-Wohnung mit Terrasse in ruhiger Seitenstraße

22043 Hamburg / Jenfeld, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: SF-221

Wohnfläche ca.: **61 m²** - Zimmer: **2**

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze
schulze@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de
Tel. 040 - 414 313 75 57

Erdgeschoss-Wohnung mit Terrasse in ruhiger Seitenstraße

Objekt ID	SF-221
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	22043 Hamburg / Jenfeld
Wohnfläche ca.	61 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1962
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	303 EUR

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze
schulze@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de
Tel. 040 - 414 313 75 57

Objektbeschreibung

** Weitere Bilder zu dieser Immobilie finden Sie auf unserer Internetseite https://www.schulze-filges-immobilien.de **

Die Wohnung befindet sich in einer ca. 1962 gebauten Wohnanlage mit je 8 Wohneinheiten pro Hauseingang in einer ruhigen Seitenstraße in Hamburg-Jenfeld. Das gesamte Grundstück ist ca. 21.964 m² groß und umfasst insgesamt 6 Wohnhäuser verteilt auf 160 Wohneinheiten.

Das Haus wird von den Eigentümern gewissenhaft instandgehalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand. So wurden zuletzt im Jahre 2020 alle Dächer neu gedeckt (ohne energetische Dämmung).

Sie erreichen die im Erdgeschoss liegende Wohnung über ein helles Treppenhaus und gelangen über vier Stufen zur Eingangstür. Die Wohnung überzeugt bereits auf den ersten Blick mit einer großzügigen Raumaufteilung und einem Blick ins Grüne. Die geräumige Diele bietet die ideale Möglichkeit, dort einen Essbereich zu integrieren.

Auf der Terrasse mit einem kleinen Gartenanteil können Sie entspannen und den Tag in Ruhe ausklingen lassen.

Die Wohnung wird frei - ohne Mietverhältnis - geliefert.

Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

- ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- ein geräumiges Schlafzimmer
- großzügige (Ess)Diele
- innenliegendes Bad mit Dusche (Modernisierung 1994)
- Küche
- kleiner Abstellraum in der Wohnung
- Abstellraum im Keller
- Terrasse mit Blick ins Grüne

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Für die Warmwasseraufbereitung dient ein Durchlauferhitzer (neu in 2020).

Das aktuelle Wohngeld beträgt mtl. 303 € inkl. Heizkosten und inkl. einer Instandhaltungsrücklage von mtl. ca. 80 €. Lt. der vorläufigen Wohngeldabrechnung für 2020 betrugen die umlagefähigen Nebenkosten inkl. Heizkosten mtl. ca. 100 €.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Kunststofffenster sind 2016 eingebaut. Die Küche könnte an die heutigen Wünsche an ein modernes Wohnen angepasst werden.

Sonstiges

** Weitere Bilder zu dieser Immobilie finden Sie auf unserer Internetseite https://www.schulze-filges-immobilien.de **

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 Käuferprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Schulze & Filges Immobilien GbR hat einen ebenfalls provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt und von uns selbst nicht überprüft wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-und Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Alle Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. 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	Verbrauchsausweis
Gültig bis	17.01.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1962
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	D

Lage

INTAKTE INFRASTRUKTUR
Zahlreiche Geschäfte befinden sich nur wenige Minuten entfernt im Wandsbeker Quarree und im Jenfelder Einkaufszentrum. Mit verschiedenen Buslinien gelangen Sie bequem nach Wandsbek, Rahlstedt und Billstedt oder in die Hamburger Innenstadt. Die A24 in Richtung Innenstadt und Berlin oder als Zubringer zur A1 Richtung Lübeck und Bremen ist ebenfalls nur nur wenige Fahrminuten entfernt. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Banken etc. vervollständigen die gute Infrastruktur.

HOHER ERHOLUNGSFAKTOR
Viele Grünanlagen sowie das Jenfelder Moor und der Öjendorfer See laden zu ausgiebigen Spaziergängen oder einer Joggingrunde ein.

Außenansicht

Kostenlose-Wertermittlung

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze
schulze@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de
Tel. 040 - 414 313 75 57