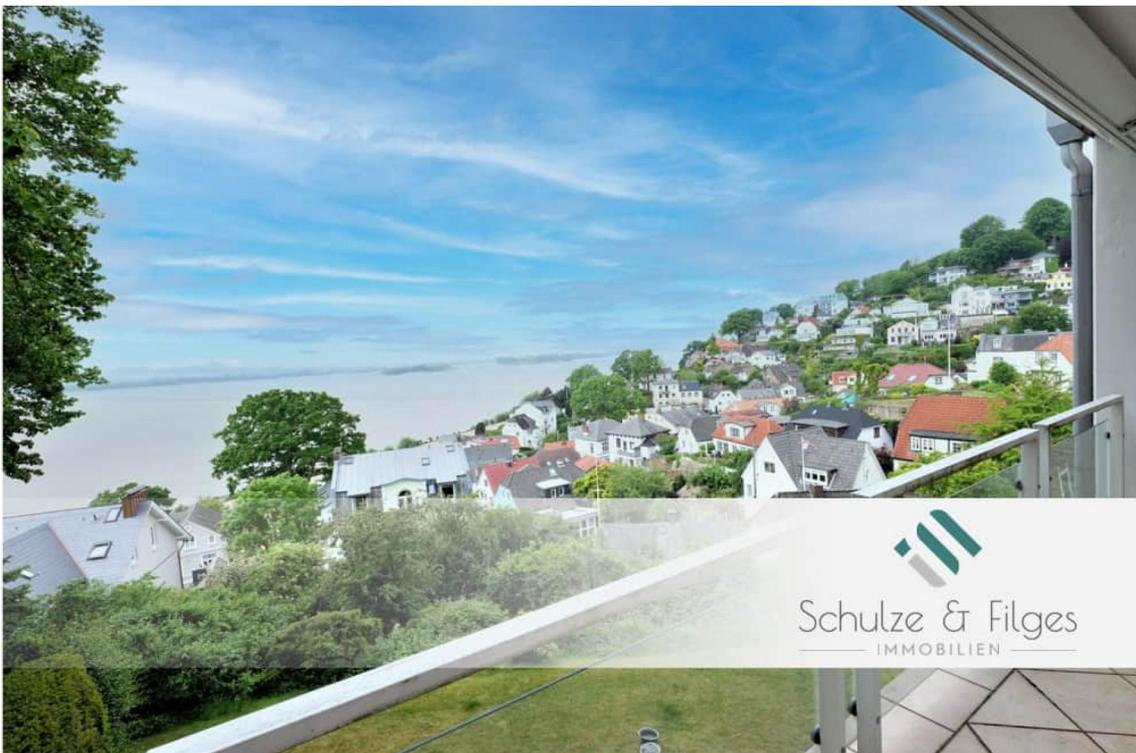


Wohnung im Treppenviertel mit atemberaubendem Elbblick

22587 Hamburg / Blankenese, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: SF-170



Wohnfläche ca.: **134 m²** - Zimmer: **4**



Wohnung im Treppenviertel mit atemberaubendem Elbblick

Objekt ID	SF-170
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	22587 Hamburg / Blankenese
Wohnfläche ca.	134 m ²
Zimmer	4
Balkone	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1965
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Bidet, Dusche, Einbauküche, Gäste-WC, Massivbauweise, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	6,09% inkl. MwSt.
Hausgeld	393 EUR



Objektbeschreibung

Die 4-Zimmerwohnung befindet sich in einem kleinem Mehrfamilienhaus in Hamburg-Blankenese direkt im Treppenviertel, das sowohl Einheimische als auch Touristen gleichermaßen begeistert.

Blankenese, ein ehemaliges Fischerdorf, ist heute ein begehrtes und hochpreisiges Villenviertel mit vielen kleinen und verwinkelten Gassen und historischen Altbauten.

Das absolute Highlight der Wohnung, die sich über zwei Ebenen erstreckt, ist der atemberaubende & unverbaubare Blick von fast allen Zimmern auf die Elbe und auf den Süllberg mit Süd-West-Ausrichtung.

Die Wohnanlage mit insgesamt nur 8 Wohneinheiten wurde stets liebevoll gepflegt und instand gehalten.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Erbbaugrundstück: das bedeutet, dass der Grundstücksanteil nicht käuflich erworben, sondern nur verpachtet wird. Der Erbbauzins beträgt derzeit 357,26 € pro Monat.

Das Erbbaurecht - die Nutzung des Grundstückes über einen festgeschriebenen Zeitraum - gilt hier für die Dauer von 75 Jahren; gerechnet von September 1962. Demnach läuft dieses noch bis August 2037.

Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

Obergeschoss

- großzügiger und lichtdurchfluteter Wohn-und Essbereich
- Balkon mit mega Blick auf die Elbe und auf den Süllberg
- vom Wohnbereich abgetrennte Küche
- ein weiteres Zimmer
- Gäste WC
- Balkon

Dachgeschoss

- ein Schlafzimmer mit Elbblick
- ein weiteres Zimmer
- großes Bad mit Badewanne, Dusche und Bidet
- Balkon

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage. Dieser ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Die Beheizung der Wohnung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gas-Zentralheizung.

Lt. aktuellem Wirtschaftsplan beträgt das monatliche Wohngeld 393 € inkl. 53 € für die anteilige



Instandhaltungsrücklage.

Folgende wesentliche Modernisierungen haben statt gefunden:

- 2011 neuer Bodenbelag (Eichenparkett)
- 2002 Einbau neuer Holzfenster

WICHTIGER FINANZIERUNGSHINWEIS:

Bitte beachten Sie, dass nur wenige Banken eine Immobilie auf einem Erbbaugrundstück finanzieren. Desweiteren weisen wir daraufhin, dass das Erbbaurecht auch Auswirkungen auf den Beleihungswert hat.

Wir empfehlen, dies bereits vor einer Besichtigung bei Ihrem favorisierten Kreditinstitut zu erfragen. Gern unterstützen wir Sie dabei.

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 6,09 % des vereinbarten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z.Zt. 16 %), 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	Verbrauchsausweis
Gültig bis	01.10.2024
Baujahr lt. Energieausweis	1965
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	121,70 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

- Blankeneser Hauptstraße liegt im Elbhang-Gebiet und verbindet als Einbahnstraße den Ortskern mit dem S-Bahnhof sowie dem Strandweg am Elbufer
- intakte Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten in der Blankeneser Bahnhofstraße; vielfältigen Restaurants und Cafés etc., die entspannt zu Fuß erreicht werden können
- mit dem Bus (elektrobetrieben) HVV Linie 488 - von Einheimischen "Bergziege" genannt, kann man durch das Treppenviertel fahren





Blick vom Balkon

