2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger und idyllischer Wohnlage

22587 Hamburg / Blankenese, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: SF-180

Wohnfläche ca.: **51,95 m²** - Zimmer: **2**

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze

kontakt@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de

Tel. 040 - 414 313 75 57

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger und idyllischer Wohnlage

Objekt ID	SF-180
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	22587 Hamburg / Blankenese
Wohnfläche ca.	51,95 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1967
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Einbauküche, Massivbauweise, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	6,09 % inkl. MwSt.
Hausgeld	249 EUR

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

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss/ Endetage einer im Jahre 1967 gebauten Wohnanlage. Zur Wohnungseigentümergemeinschaft gehören 18 Wohneinheiten verteilt auf 3 Häuser.

Besonders hervorzuheben ist die sehr ruhige und idyllische Wohnlage umgeben von viel Grün und älteren Baumbeständen.

Das Haus wird von der Eigentümergemeinschaft liebevoll gepflegt und laufend instand gehalten.

Die Wohnung ist seit dem 1.1.2013 für eine monatliche Nettomiete in Höhe von 640 € vermietet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Ausstattung

Wesentliche Ausstattungsmerkmale:

- zwei Zimmer
- Parkettboden (Eiche)
- abgeschlossene Küche in Holzoptik
- Bad mit Badewanne und Fenster im blauen Design
- Mahagoni Fenster Doppelverglasung
- Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne
- Abstellraum im Keller

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Fahrradkeller sowie ein Gemeinschaftswaschkeller / Trockenraum zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt durch eine Ölzentralheizung. Das Hausgeld inkl. Heizkosten beträgt aktuell mtl. 249 € inkl. einer Instandhaltungsrücklage von mtl. ca. 25 € €. Lt. Wohngeldabrechnung für 2019 betrugen die umlagefähigen Nebenkosten mtl. ca. € 166 €.

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	02.08.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1967
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	222,30 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	G

Lage

- Blankenese gehört zu den beliebtesten und exklusivsten Stadtteilen
- intakte Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten in der Blankeneser Bahnhofstraße; vielfältigen Restaurants und Cafés, Banken, Ärzten, Apotheken etc.
- sehr gute Verkehrsanbindung: Autobahnauffahrt A7 ist schnell erreichbar; Anbindung an den ÖPNV ist durch S1 / S11 sowie Buslinien gegeben
- hoher Entspannungsfaktor: die nahe gelegene Elbe lädt zu ausgiebigen Fahrradtouren oder Spaziergängen ein

Startfoto

Kostenlose-Wertermittlung

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze

kontakt@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de

Tel. 040 - 414 313 75 57