

3-Zimmerwohnung mit Balkon und TG-Stellplatz in ruhiger Seitenstraße

22607 Hamburg / Groß-Flottbek, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: SF-210



Wohnfläche ca.: **70 m²** - Zimmer: **3**



3-Zimmerwohnung mit Balkon und TG-Stellplatz in ruhiger Seitenstraße

Objekt ID	SF-210
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	22607 Hamburg / Groß-Flottbek
Wohnfläche ca.	70 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Fernwärme
Baujahr	1966
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Tiefgarage
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer Wohnanlage aus dem Jahr ca.1966 und überzeugt bereits auf den ersten Blick mit der ruhigen Lage im beliebten Hamburger Stadtteil Groß Flottbek.

In dem Hauseingang sind 5 weitere Wohnungen vorhanden, so dass hier eine private Atmosphäre entsteht. Zur Wohnungseigentümergeinschaft gehören insgesamt 120 Wohneinheiten verteilt auf mehrere Gebäude. Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Dächer sind als Flachdächer ausgebildet.

Die Eigentümer haben die Anlage liebevoll gepflegt und stets instand gehalten. So wurde bereits ca. Mitte der 90-er Jahre die komplette Fassade mit einem Wärmeverbundsystem energetisch aufgewertet.

Die Wohnung ist seit 16.07.2020 für eine monatliche Nettomiete von 950 € zzgl. der Nebenkostenvorauszahlung (außer Strom) von 250 € vermietet. Das Mietverhältnis ist auf 3 Jahre - bis Juli 2023 - befristet vermietet.

Ausstattung

Wesentliche Ausstattungsmerkmale:

- gute Raumaufteilung mit 3 Zimmern
- innenliegendes Bad mit Badewanne
- moderne Küche im hellen Design sowie Platz für die Waschmaschine
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Abstellraum in der Wohnung
- Abstellraum im Keller
- Kabelanschluss

Die Wohnung wurde ca. 2019/2020 modernisiert:

- Erneuerung der Fußböden im Wohnbereich und Erneuerung der Bodenbeläge in Küche und Flur mit Feinsteinfliesen in Schieferoptik und Streichen der Wände
- Streichen der Türen und Zargen im weißen Hochglanzdesign
- Einbau einer neuen Küche im hellen modernen Design
- Decke im Bad abgehängt und mit Spots versehen; Fliesen weiß gestrichen

Die Beheizung sowie die zentrale Warmwasserversorgung erfolgen durch Fernwärme. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Fahrradkeller sowie ein Gemeinschaftswaschkeller / Trockenraum zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Stellplatz in der Tiefgarage, der im Kaufpreis bereits enthalten ist. Aktuell ist der Stellplatz nicht vermietet.

Lt. gültigem Wirtschaftsplan beträgt das Hausgeld für die Wohnung inkl. Heizkosten aktuell mtl. 326,24 €



inkl. einer Instandhaltungsrücklage von mtl. ca. 105 €. Das Hausgeld für die Garage beträgt aktuell mtl. 20,31 € inkl. einer Instandhaltungsrücklage von mtl. ca. 4 €.

Lt. Wohngeldabrechnung für 2019 betrugen die umlagefähigen Nebenkosten für die Wohnung mtl. ca. € 172 € und für die Garage ca. 6 €.

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 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. 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 Kennenlernesgespräch 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	18.07.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1966
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	93,00 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



Lage

INTAKTE INFRASTRUKTUR

Durch die direkte Nähe zum ELBE-Einkaufszentrum können Geschäfte für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Drogerien, Supermärkte, Apotheke etc.) sowie weitere Shoppingläden in wenigen Minuten erreicht werden. Der Flottbeker Wochenmarkt versorgt Sie mit frischen regionalen und verschiedenen Bio-Produkten. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in der nicht weit entfernten Waitzstraße.

HOHER ERHOLUNGSFAKTOR

Groß Flottbek ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Elbe, dem Jenischpark sowie dem Botanischen Garten sehr beliebt und fußläufig erreichbar.

SEHR GUTE VERKEHRSANBINDUNG

Die Bewohner der Wohnanlage profitieren von einer sehr guten Anbindung an den ÖPNV. Innerhalb weniger Gehminuten führen diverse Buslinien in die Hamburger Innenstadt oder an die Elbe. Die S-Bahn-Station Klein Flottbek ist in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die Anschlussstelle A7 Bahrenfeld, Richtung Hannover/Flensburg ist in ca. 5 Fahrminuten erreichbar.





Außenansicht Hauseingang

