

# Charakterstarke Altbauwohnung mit Geschichte

20359 Hamburg / St. Pauli, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: SF-193



Wohnfläche ca.: **86 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3**



## Charakterstarke Altbauwohnung mit Geschichte

Objekt ID	SF-193
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	20359 Hamburg / St. Pauli
Etage	3
Wohnfläche ca.	86 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1904
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Einbauküche, Massivbauweise
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	178 EUR



## Objektbeschreibung

Diese charakterstarke Wohnung befindet sich im 3. Stock eines denkmalgeschützten Altbaus aus dem Jahr ca. 1904 und überzeugt bereits auf den ersten Blick mit den für diese Zeit typischen Merkmalen wie zum Beispiel 3 m hohe Decken, Stuckelemente sowie Original Holzdielen.

Zur Wohnungseigentümergeinschaft gehören 12 Wohneinheiten. Aktuell sind 3 Zimmer jeweils an eine Person, die in der WG lebt, vermietet. Die Warmmiete beträgt insgesamt 1.280 € monatlich.

## Ausstattung

Wesentliche Ausstattungsmerkmale sind:

- großzügige 3 Zimmer mit unverputzten Wänden im Industrial Look
- kleines innenliegendes Bad mit Eckbadewanne
- geräumige Küche, die sich ideal als Wohnküche nutzen lässt
- Holzdielen
- Balkon
- Abstellraum im Keller

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gasetagenheizung. Die Kosten für die Heizung sind im monatlichen Wohngeld nicht enthalten.

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat in den letzten Jahren ca. 20 Jahren folgende Arbeiten am Gemeinschaftseigentum ausführen lassen:

- Dach neu gedeckt (Frankfurter Pfannen)
- Elektrosteigeleitungen neu installiert
- Steigeleitungen für die Wasserzufuhr neu installiert
- neue Gasleitungen verlegt
- neues Fundament
- die Arbeiten der Kellersanierung laufen noch und werden in Kürze abgeschlossen sein

Das Wohngeld beträgt aktuell mtl. 178 € inklusive einer Instandhaltungsrücklage von mtl. 67,50 €. Lt. Wirtschaftsplan betragen die umlagefähigen Nebenkosten mtl. ca. € 84 €.

## 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 Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 \*\*

## Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich

---



## Lage

- Urbanes Wohnen mitten im Herzen von St. Pauli
- Mitten in der Stadt mit allen Annehmlichkeiten, die ein Leben in einer Metropole bereithalten
- Ruhige Wohnstraße
- intakte Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten, Restaurants & Cafés etc.
- Geschäftsgebiet für MOIA, Carsharing und E-Scooter
- Sehr gute Anbindung an den HVV sowie an das Verkehrsnetz





Schulze & Filges  
IMMOBILIEN



Außenansicht

**SCHON  
GEHÖRT?**

Wir bieten Ihnen eine kostenlose  
Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Rufen Sie uns gern an:  
040 - 414 313 755

Wir sind Montag bis Sonntag von 08.00 bis 20.00 für Sie da

Kostenlose-Wertermittlung

