

Gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon

22869 Schenefeld, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: SF-223



Wohnfläche ca.: **65 m²** - Zimmer: **2**



Gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon

| | |
|----------------------------|---|
| Objekt ID | SF-223 |
| Objekttypen | Etagenwohnung, Wohnung |
| Adresse | 22869 Schenefeld |
| Wohnfläche ca. | 65 m ² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone | 1 |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Baujahr | 1972 |
| Zustand | gepflegt |
| Ausstattung / Merkmale | Badewanne, Balkon, Einbauküche, Tageslichtbad |
| Provisionspflichtig | Ja |
| Käuferprovision | 3,57 % inkl. MwSt. |
| Hausgeld | 274 EUR |



Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße einer ca. 1972 gebauten Wohnanlage. Die Wohnungseigentümergeinschaft umfasst insgesamt 15 Wohneinheiten.

Das gesamte Grundstück ist ca. 6.300 m² groß. Das Haus wird von den Eigentümern gewissenhaft instandgehalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand. So wurden zuletzt im Jahre 2019 eine neue Gaszentralheizungsanlage eingebaut. Des Weiteren fanden 2019/2020 malerische Sanierungen bzw. Renovierungen an der Fassade und Balkonen statt.

Sie erreichen die im 2. Obergeschoss liegende Wohnung über ein helles und geräumiges Treppenhaus. Die Wohnung überzeugt bereits auf den ersten Blick mit einer großzügigen Raumaufteilung und einem tollen Blick vom Balkon ins Grüne. Dort können Sie entspannen und den Tag in Ruhe ausklingen lassen.

Die Wohnung wird frei - ohne Mietverhältnis - geliefert.

Ausstattung

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- geräumiges Schlafzimmer
- moderne und helle Einbauküche mit E-Herd (Cerankochfeld), Kühlschrank und Geschirrspüler
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Einbauschränke im Flur
- Abstellraum im Keller

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten und modernen Zustand. Die Kunststofffenster im Wohn- und Schlafzimmer wurden 2019 eingebaut.

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gaszentralheizung.

Das aktuelle Wohngeld beträgt mtl. 209,44 € zzgl. einer Instandhaltungsrücklage von mtl. 65 €. Lt. der letzten Wohngeldabrechnung für 2020 betragen die umlagefähigen Nebenkosten inkl. Heizkosten mtl. ca. 127 €.

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. 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 | 27.07.2028 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1972 |
| Primärenergieträger | Gas |
| Endenergieverbrauch | 150,20 kWh/(m ² ·a) |
| Warmwasser enthalten | ja |
| Energieeffizienzklasse | E |



Lage

NÄHE ZU HAMBURG

Die Wohnung befindet sich in Schenefeld - unweit der Hamburger Stadtgrenze.

INTAKTE INFRASTRUKTUR

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäcker und Cafés und eine flächendeckende ärztliche Versorgung unterstreichen die gute Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist das Schenefelder Einkaufszentrum mit einem vielfältigen Angebot.

Schenefeld ist auch aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung aus der angrenzenden Metropole Hamburg attraktiv. Außer über die Autobahn A 23 ist Schenefeld auch durch ein engmaschiges Straßennetz mit den umliegenden Nachbarorten verbunden. Mehrere Buslinien ergänzen die guten Verkehrsanbindungen.

HOHER ERHOLUNGSFAKTOR

Für die Naherholung stehen der Forst Klövensteen, der Friedrichshulder See und der Schacksee zur Verfügung.





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

