

Vermietete Wohnung als Kapitalanlage

22549 Hamburg / Osdorf, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 48



Wohnfläche ca.: **76,87 m²** - Zimmer: **3**



Vermietete Wohnung als Kapitalanlage

Objekt ID	48
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	22549 Hamburg / Osdorf
Wohnfläche ca.	76,87 m²
Zimmer	3
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1967
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Massivbauweise, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	6,25 % inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine 3 Zimmerwohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1967.

Die Wohnung ist seit November 1988 vermietet. Die Nettomiete beträgt aktuell 398,80 Euro monatlich. Die Nettomiete wurde bisher noch nie erhöht.

Die Wohngeldvorauszahlung (lt. Wirtschaftsplan gültig ab 01/2018) beträgt ca. 475 Euro, davon sind ca. 265 Euro auf den Mieter umlegbar. Die nicht umlegbaren Kosten betragen etwa 50 Euro zzgl. einer monatlichen Instandhaltungsrücklage von ca.125 Euro.

Es handelt sich um ein Grundstück mit Erbbaurecht, das bis 2058 besteht. Der jährliche Erbbauzins beträgt ca. 420 Euro. Diese Kosten sind bereits im Wohngeld berücksichtigt.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung sowie die nach Süd-West ausgerichtete Terrasse mit Blick ins Grüne. Die gesamte Wohnanlage ist in einem sehr gepflegten Zustand.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller. Die Wohnung präsentiert sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand.

Sonstiges

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter <https://www.schulze-filges-immobilien.de/>

Für einen gemeinsamen Besichtigungstermin freuen wir uns über einen Anruf von Ihnen.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposees und seiner Bedingungen zustande. Die Courtage in Höhe von 6,25 % des vereinbarten Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (z.Zt. 19 %), ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig und 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 Kennenlorgespräch 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	21.08.2018
Baujahr lt. Energieausweis	1967
Primärenergieträger	OEL
Endenergieverbrauch	148,00 kWh/(m ² ·a)



Lage

Der Harderweg befindet sich in Alt-Osdorf an der Grenze zu Klein Flottbek / Hochkamp und ist eine ruhige Wohnstraße.

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern und schönen Parkanlagen.

Im Dorfkern (Rugenbarg) sowie im nahe gelegenen Elbe-Einkaufszentrum gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten; In der Nachbarschaft befinden sich drei Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen (z.B. Grund- und Stadtteilschule Goosacker, Lise-Meitner-Gymnasium oder Grundschule Wesperloh).

Eine gute Verkehrsanbindung besteht durch diverse Buslinien (Linien 1, 21, 22 und 39). Die nächste Bushaltestelle ist in wenigen Minuten erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist man in etwa 30 Minuten in der Innenstadt.





Außenansicht



Außenansicht



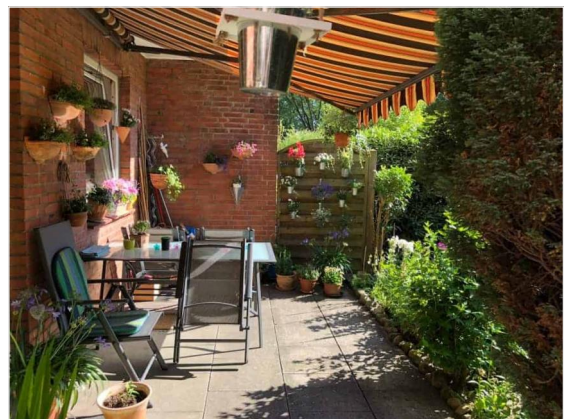
Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

