

Amoreal
Immobilien

Hamburg – Sülldorf | 3-Zimmer- Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Gartennutzung

22589 Hamburg / Sülldorf, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: MaO-2023145523_w



Wohnfläche ca.: **70 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **270.000 EUR**





Hamburg – Sülldorf | 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Gartennutzung

Objekt ID	MaO-2023145523_w
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	(Sülldorf (Stadtteil)) 22589 Hamburg / Sülldorf
Etage	EG
Wohnfläche ca.	70 m ²
Vermietbare Fläche ca.	70 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Keller, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Hausgeld	320 EUR
Kaufpreis	270.000 EUR



Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1956. Die Eigentümergemeinschaft verteilt sich auf insgesamt 6 Wohneinheiten vom Erdgeschoss, über das 1. Obergeschoss bis in das ausgebaute Dachgeschoss.

Der gut geschnittene Grundriss bietet auf ca. 70 m² Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung.

Mit Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Flur, von welchem alle weiteren Räume abgehen. Rechter Hand befindet sich die Küche, welche mit einer zeitlosen Einbauküche und einem Fenster ausgestattet ist. Nebenan führt der Weg in das helle Vollbad, welches ebenfalls über ein Fenster verfügt. Am Ende des Flures befindet sich das Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Über das Wohn- und Esszimmer gelangen Sie zu dem Highlight der Wohnung: die großzügige Terrasse mit Zugang in den gepflegten Garten.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung werden von einer in diesem Jahr eingebauten Luft-Wasser A++ Wärmepumpenanlage mit Gashybridheizung übernommen. Zu dieser Wohnung ist ein Abstellraum in Untergeschoss zugehörig.

Ausstattung

- Geräumige Terrasse mit Gartenzugang
- Bad mit Fenster und Badewanne
- Abstellraum im Untergeschoss
- Waschraum für Waschmaschinen im Untergeschoss
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Attraktive Kapitalanlage mit einer garantierten Rendite ca. 4,5 %

Sanierungsmaßnahmen 22/23:

- Installation Luft- Wasserpumpe A++ Wärmepumpenanlage (Gashybridheizung)
- Zusätzliche Dämmung des Dachstuhls
- Beschichtung des Daches

Sonstiges





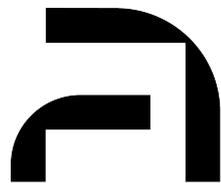
Rechtshinweis/Haftungsausschluss:

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem kann keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Darstellungen sind unverbindlich und dienen lediglich der Information. Rechte Dritter sind vorbehalten. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Exposés entstehen, ist ausgeschlossen. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen zur Erstinformation.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	01.09.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1956
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	125,30 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D





Amoreal
Immobilien

Lage

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und 3 Wohnetagen zentral gelegen im Stadtteil Sülldorf, im Hamburger Westen.

Die Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist durch mehrere Buslinien und die S-Bahn Station Hamburg-Sülldorf als optimal zu bezeichnen.

Der Stadtteil Blankenese liegt nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt und auch der Elbstrand ist nicht weit entfernt.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, die International School und diverse Sportanlagen befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Das Elbe-Einkaufszentrum bietet alle notwendigen Dingen des täglichen Lebens und ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.





Amoreal
Immobilien



Viel Privatsphäre



Hauseingang



Viel Privatsphäre



Heller Flurbereich

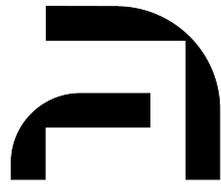


Direkter Terrassenzugang



Vollbad mit Fenster



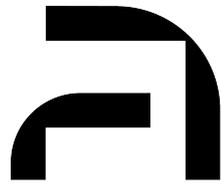


Amoreal
Immobilien



Schlafzimmer





Amoreal
Immobilien

Grundriss

Erdgeschoss

