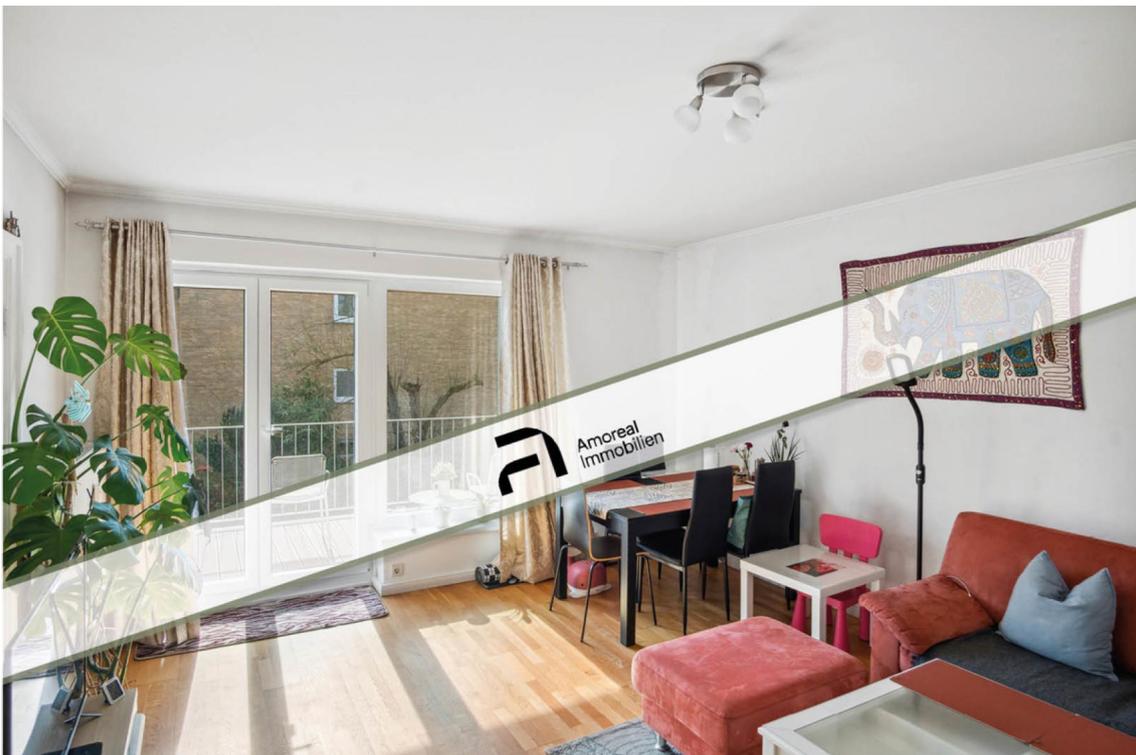


Amoreal  
Immobilien

# Hamburg – Sülldorf | Gut geschnittene 3-Zimmer- Wohnung mit Balkon in hervorragender Lage

22589 Hamburg / Sülldorf, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MaO-2023152427\_w



Wohnfläche ca.: **69 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **285.000 EUR**





## Hamburg – Sülldorf | Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in hervorragender Lage

Objekt ID	MaO-2023152427_w
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Sülldorf (Stadtteil)) 22589 Hamburg / Sülldorf
Etage	1
Wohnfläche ca.	69 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	69 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Keller, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Hausgeld	290 EUR
Kaufpreis	285.000 EUR





## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss 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. 69 m<sup>2</sup> 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 allen notwendigen E-Geräten ausgestattet ist. Nebenan führt der Weg in das hell geflieste Vollbad, welches ebenfalls über ein praktisches Fenster verfügt. Am Ende des Flures befindet sich das Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Nebenan ist das lichterfüllte Wohnzimmer untergebracht. Über eine Dreh-/Kipptür gelangen Sie auf den teilweise überdachten Südbalkon.

Über eine Verbindungstür ließe sich das angrenzende Zimmer, welches derzeit als Schlafzimmer genutzt wird, auch als Esszimmer oder Ergänzung zum Wohnbereich umfunktionieren. Die Beheizung wird von einer in diesem Jahr eingebauten Luft-, Wasser A++ Wärmepumpenanlage mit Gashybridheizung übernommen.

Zu dieser Wohnung ist ein Abstellraum im Untergeschoss zugehörig.

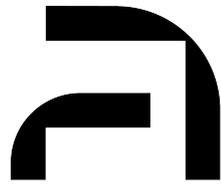
## Ausstattung

- Teilweise überdachter Balkon mit Südausrichtung
- Bad mit Fenster und Badewanne
- Abstellraum im Untergeschoss
- Waschraum für Waschmaschinen im Untergeschoss
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- individuelle Nutzungsmöglichkeiten der Räume
- Einbauküche
- 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	02.09.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1956
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	125,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·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 Dinge des täglichen Lebens und ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.





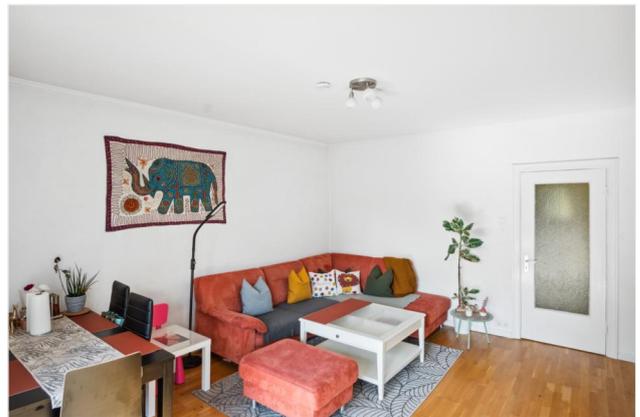
Amoreal  
Immobilien



Hauseingang



Flurbereich



Wohn- und Esszimmer



Lichtdurchflutet



Südbalkon





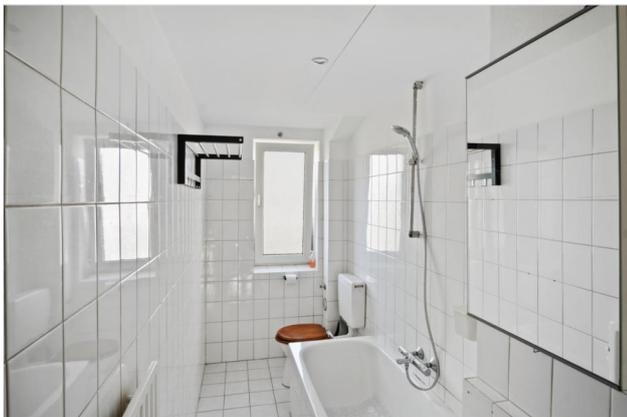
Amoreal  
Immobilien



Einbauküche



Schlafzimmer

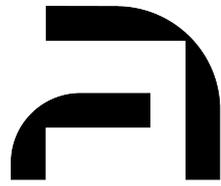


Vollbad mit Fenster



Schlafzimmer





Amoreal  
Immobilien

## Grundriss

1. Obergeschoss

