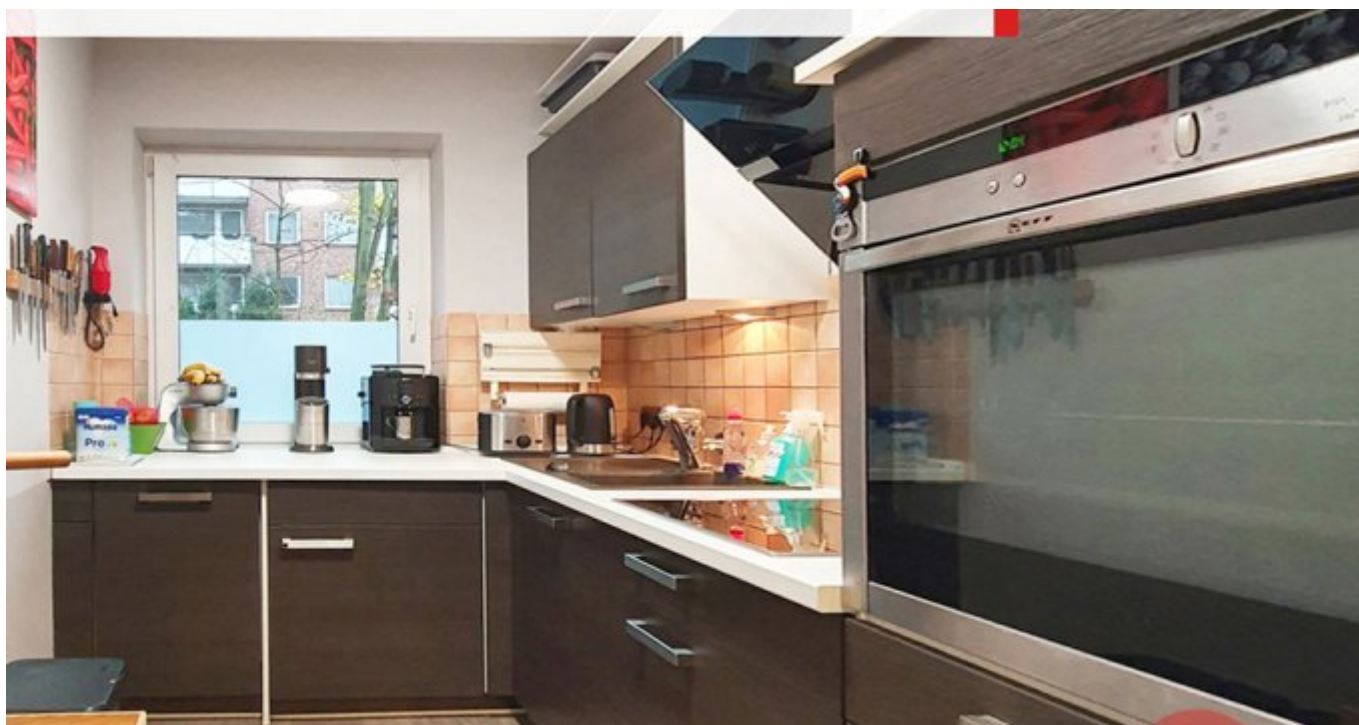


ELBNAHE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT GUTER WERTSTEIGERUNGSCHANCE!



Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	€ 299.000,-
Hausgeld	€ 303,-

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	64 m ²
Nutzfläche	10 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Baujahr	1969
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	ab März 2023

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2028-11-13

Endenergiebedarf	108.30
Baujahr lt. Energieausweis	1969
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	OEL

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja

Objektbeschreibung

Sie suchen eine modernisierte Wohnung in Elbnähe zum sofortigen Einziehen? Dann herzlich Willkommen! Wir öffnen Ihnen die Tür zu einer schön geschnittenen 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 64 m² Wohnfläche und einer hübschen West-Loggia, von dem man direkt in den tollen Gemeinschaftsgarten kommt. Ob für Singles, Paare oder als Invest für Kapitalanleger, Sie können sich auf einen exzellenten Zustand in Elbnähe freuen!

TOP-ZUSTAND, HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG! Sie müssen weder Pinsel, Werkzeug noch Handwerker bemühen, Sie können entweder sofort einziehen oder sofort vermieten. In der Wohnung steckt viel Liebe zum Detail und ein hoher Anspruch an die Auswahl der Materialien. So werden Sie mit edlem Vinylfussboden, hochwertigen Bad-Armaturen und einer Top-Einbauküche mit Markengeräten von NEFF empfangen. Die tolle Dunstabfluthaube mit Touchscreen sowie das Designer-Bad mit LED Beleuchtung an der Badewanne und am Spiegel runden das Ensemble ab. Freuen Sie sich auf viel Liebe zum Detail, klare Linien und eine rundum renovierte Wohnung!

Lage

Der südlich gelegene und zum Bezirk Hamburg-Mitte gehörende Stadtteil Rothenburgsort ist weiterhin sehr stark im Aufwind. Im Mündungsgebiet von der Bille in die Elbe, liegt der seit 1395 zu Hamburg gehörende und seit Jahren aufstrebende, ehemalige Arbeiterstadtteil Rothenburgsort. umgeben von Orten wie Hamm, Billbrook, Veddel, Hammerbrook und Moorfleet. Ebenfalls schnell erreichbar ist die angesagte HafenCity. In einer wunderschönen Seitenstraße mit reichlich vorhandenem Baumbestand im Charakter einer Allee, erwartet Sie das tolle Mehrfamilienhaus, welches 1969 im klassischen Rotklinkerstil aufgebaut worden ist. Die sehr gepflegte Wohnanlage liegt in einer ruhigen, grünen Anliegerstraße – in fußläufiger Nähe zur Billwerder Bucht und zum Elbpark Entenwerder.

OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNGEN

In 15 Gehminuten erreichen Sie die S-Bahnlinien S2 und S21, mit denen Sie sehr schnell Ziele wie zum Hamburger Hauptbahnhof, zum Jungfernstieg, nach Altona aber auch nach Bergedorf, Aumühle oder die Elbgaustraße kommen. Zudem stehen Ihnen die Buslinien 3, 120, 124 und 130 zur Verfügung. Mit dem Bus sind Sie ebenfalls innerhalb ca 15 Minuten am Hauptbahnhof. Und mit dem Auto erreichen Sie ganz in sehr kurzer Zeit die Elbbrücken – und damit wahlweise die Autobahn A1 oder die Amsinckstraße, die Sie in die Hamburger City führt.

Ausstattung

- Moderne Kunststofffenster

(Isoliert/doppelverglast, warme Kante/erhöhte

Verriegelungsklasse) 2012/2015

- Marken-Küche (NEFF) mit Touchscreen-Dunstabzug 2010

- Ölzentralheizung
- Gegensprechanlage
- Bad mit elektrischer Fussbodenheizung 2014
- Loggia mit kleinen Gartentor für direkten Gartenzugang
- Warmwasseraufbereitung erfolgt durch Durchlauferhitzer (Badezimmer) und Warmwasserboiler (Küche)
- Sicherungskasten (2 separate FI-Schutzschalter sowie Erneuerung aller Sicherungen)
- ansprechender durchlaufender Vinyl-Fussboden in Holzoptik vom Wohnzimmer, durch den Flur bis in die Küche 2015
- Abstellräume, wie zum Beispiel ein ca. 10 m² großer Keller sowie ein kleiner Raum in der Wohnung

ERSTKLASSIGER ZUSTAND

Die Wohnung wurde laufend Instandgehalten. In den letzten Jahren wurden durch die WEG auch folgende Renovierungsmaßnahmen und dadurch eine regelrechte Frischzellenkur für eine nachhaltige Wohnqualität durchgeführt: Fenster Treppenhaus (Isolierverglast), Hauseingangstür, Dachrinnen sowie Briefkästen und Klingeln in 2016/2017. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an den Abwasser-Fallsträngen sowie der Frischwasserzuleitungen in Bad und Küche wurden 2022 fertig gestellt. Diese sind auch bereit durch eine Sonderumlage finanziert wurden.

Sonstiges

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr und bieten keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Unsere Vermittlungsprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreis inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer für den Käufer und wird bei Vertragsabschluss fällig.

Angebote oder Informationen von HAMBURG IMMOBILIE (wie z.B. in Exposé's enthalten) sind ausschließlich für den direkten Empfänger bestimmt und streng vertraulich zu behandeln. Wird infolge einer Zuwiderhandlung oder Weitergabe von Informationen an Dritte ein Vertrag geschlossen, so führt das zur vollen Provisionspflicht.

Tel. 040 / 950 64 06 – 0 oder info@hamburg-immobilie.com

Weitere Angebote finden Sie auch unter: <http://www.finest-real-estate.com>

Anbieter

FINEST REAL ESTATE GmbH
 Am Kaiserkai 69
 20457 Hamburg

Zentrale

040/ 950 64 06-0

Fax

040/ 950 64 06-1

E-Mail

info@finest-real-estate.com

Webseite

<http://www.finest-real-estate.com>

