20259 Hamburg-Eimsbüttel

Familiengerecht geschnittene 4-Zimmer-Wohnung in sehr guter Lage von Hamburg-Eimsbüttel!

Kaufpreis
579.000 €

Wohnfläche
71,4 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

Immobilienforum Schwabing Inh. Axel Dallmann

Angelika Hochmuth
089235193122
a.dallmann@immobilienforum-schwabing.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	71,4 m²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Balkon / Terrassenfläche	3,3 m²

Preise & Kosten

Hausgeld	398 €
Kaufpreis	579.000 €
Außenc ourtage	2,98% incl.19%. MWST. des notariellen Kaufpreises. In gleicher Höhe für den Verkäufer tätig.
Kaufpreis / qm	8.109,24 €
Mieteinnahmen ist	10.920 €

Zustand

Baujahr	1900
Zustand	teil- / vollrenoviert
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1900
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	23.03.2030
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchkennwert	111.30

Austattung

Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung
WG-geeignet	Ja
Kabel / Sat-TV	Ja

Objekt-Titel

Familiengerecht geschnittene 4-Zimmer-Wohnung in sehr guter Lage von Hamburg-Eimsbüttel!

Lage-Beschreibung

Online-ID:
QSUEPAWU

Objekt-Nr.:
HA-1832

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Der Stadtteil Eimsbüttel zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Hamburgs. Die Umgebung ist geprägt von repräsentativen Jugendstilhäusern und modernen Neubauten, die dem Viertel seinen besonderen Charme verleihen. Zahlreiche Parkanlagen in unmittelbarer Nähe bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.
Die Infrastruktur ist hervorragend: Die Schanze, die Osterstraße und der Eppendorfer Weg sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten – von Geschäften des täglichen Bedarfs bis hin zu individuellen Boutiquen. Zudem laden zahlreiche internationale Restaurants und gemütliche Cafés zum Verweilen ein.
Renommierte Schulen sowie Kindergärten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit fußläufig erreichbaren U-Bahn-Stationen und Bushaltestellen gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt und weiterer Stadtteile.

Ausstattungs-Beschreibung

Attraktive Eigentumswohnung – ideale Kapitalanlage mit Perspektive auf Eigennutzung.
Diese ansprechende Eigentumswohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger und überzeugt zugleich mit attraktivem Potenzial für eine spätere Eigennutzung.
Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist derzeit zuverlässig vermietet. Sie wird von den aktuellen Mietern sorgfältig gepflegt. Gleichzeitig bestehen bereits Gespräche über einen möglichen Auszug, sodass auch ein zeitnaher Selbstbezug in Betracht gezogen werden kann.
Mit einer Wohnfläche von ca. 70 m² überzeugt die Wohnung durch einen durchdachten Grundriss und ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnfläche verteilt sich auf vier gut geschnittene Zimmer, eine großzügige Wohnküche mit heller Einbauküche sowie ein modern ausgestattetes Duschbad.
Die Wohnräume und der Flur sind mit hellem Laminatboden ausgestattet, während Küche und Bad zeitlos hell gefliest sind. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen stilvolle Hamburger Fußleisten, großzügige Deckenhöhen mit dezentem Stuck, eine Gegensprechanlage sowie isolierverglaste Kunststofffenster.
Ein besonderes Highlight ist der großzügige, nach Süd-Westen ausgerichtete Balkon auf der ruhigen Rückseite des Hauses. Dank der direkten Lage am Park genießen Sie einen unverbaubaren Blick ins Grüne und können herrliche Sonnenuntergänge in ent-spannter Atmosphäre erleben.
Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.
Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen modernen Personenaufzug, der einen komfortablen Zugang zur Wohnung gewährleistet und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Objektbeschreibung

Schöne 4-Zimmer-Wohnung im Trendviertel Eimsbüttel.
Die Wohnung befindet sich im vierten Obergeschoss eines repräsentativen Jugendstilhauses aus der Zeit der Jahrhundertwende. Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt zehn Wohneinheiten wurde um 1902 erbaut und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Da die Mehrheit der Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt wird, wird großer Wert auf eine kontinuierliche Instandhaltung sowie ein ansprechendes Erscheinungsbild des Gebäudes gelegt.
Im Zuge der laufenden Modernisierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2013 die französischen Balkone an der Straßenfassade erneuert. Bereits 2008 wurden an der rückwärtigen Fassade großzügige Balkone angebaut. Die Beheizung des Hauses erfolgt über Fernwärme.
Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradkeller.
Die Wohnung ist unbefristet an zuverlässige Mieter vermietet. Die derzeitige Jahresnettokaltmiete beträgt 10.920 €, entsprechend einer monatlichen Nettokaltmiete von 910 €. Dies entspricht einer aktuellen Quadratmetermiete von 12,76 €/m² und bietet damit noch attraktives Entwicklungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.
Für das Mietverhältnis wurde ein Indexmietvertrag vereinbart. Die Miete kann entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst werden. Dadurch besteht für den Vermieter die Möglichkeit, die Miete – unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben – in der Regel frühestens einmal jährlich an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten anzupassen.

sonstige Angaben

Sehr geehrter Kunde,
gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein und stehen für weitere Auskünfte zur Verfügung.
Wir arbeiten nur im Alleinauftrag zu festen Konditionen und sind provisionspflichtig tätig für den Käufer. Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern und Franchisegebern/-partnern.
Der Zwischenverkauf ist vorbehalten.
Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr.
Das Immobilienforum Schwabing ist eine Bürogemeinschaft selbstständiger Makler. Jeder Makler ist rechtlich und wirtschaftlich eigenständig..
Nachfolgend erhalten Sie die gesetzlichen Angaben gem. TMG zu dem jeweiligen Objektbetreuer / selbständigem Immobilienmakler:

Angelika Hochmuth
Selbstständiger Immobilienmakler
Franz-Joseph-Straße 40
80801 München
Mobil: 0170 41 34 888
mail: a.hochmuth@immobilienforum-schwabing.de.
www.immobilienforum-schwabing.de
Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung erteilt durch die IHK Bodensee.

Impressionen

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de

www.immobilienforum-schwabing.de