

# Mittendrin statt nur dabei: 2-Zimmer in Hamburg- Altona-Altstadt mit geringem Energieverbrauch!

22767 Hamburg, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 1997



Wohnfläche ca.: **50 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **329.000 EUR**



## Mittendrin statt nur dabei: 2-Zimmer in Hamburg-Altona-Altstadt mit geringem Energieverbrauch!

Objekt ID	1997
Objektyp	Wohnung
Adresse	22767 Hamburg
Etage	4
Wohnfläche ca.	50 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1953
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Keller
Käuferprovision	3,13 % vom Netto-Verkaufspreis Die Courtage in Höhe von 3,13 % auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss vom Käufer an die Fa. WEINHARDT Immobilien zu zahlen. Die Courtage in Höhe von 3,13 % auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss vom Käufer an die Fa. WEINHARDT Immobilien zu zahlen.
Kaufpreis	329.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde 2003 bereits energetisch saniert (Dach und Fassade), sodass für diese Wohnung insgesamt ein Gas- und Stromverbrauch von nur 61 € im Monat anfällt.

Die hier angebotene ca. 50 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines um ca. 1953 errichteten Mehrfamilienhauses mit 54 Wohneinheiten in Hamburg-Altona-Altstadt.

Nach Betreten der Wohnung über das Treppenhaus gelangen Sie in den schönen Eingangsbereich. Von hier aus erreichen Sie die Küche, das Wohnzimmer sowie das Vollbad.

Gegenüber von der Haustür befindet sich der Küchenbereich. Die Einbauküche ist mit einem Geschirrspüler, einem Herd sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Des Weiteren bietet die Küche ausreichend Platz für einen großen Esstisch und Schränke für Vorräte.

Das danebenliegende Vollbad ist hell gefliest und verfügt über ein Fenster, eine Duschwanne, ein WC und ein Waschbecken.

Das großzügige Wohnzimmer erreichen Sie am Ende des Flurs. Hier haben Sie genügend Platz für eine gemütliche Sofaecke und ein "Homeoffice" Platz. Das bodentiefe Fenster sorgt nicht nur hier für eine optimal Belichtung. Auch das Schlafzimmer, welches Sie über das Wohnzimmer erreichen, ist hell und geräumig.

Zu der Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum sowie ein Dachbodenabteil.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Das Wohngeld beträgt 111,00 € im Monat und beinhaltet bereits die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Die Wohnung eignet sich ideal zur Selbstnutzung und auch zur Vermietung.

## Ausstattung

Zur Ausstattung gehört u.a.:

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Gasetagenheizung
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Kellerraum und Dachbodenabteil
- bodentiefe Fenster von 2001

## Sonstiges

Sollten wir mit unserem Angebot Ihr Interesse geweckt haben oder Sie einen Termin für eine Besichtigung wünschen, bitten wir Sie, sich telefonisch unter 040-4609 50-6 mit uns in Verbindung zu setzen.

Bei E-Mailanfragen benötigen wir Ihre vollständigen Kontaktdaten sowie eine Telefonnummer unter der Sie zu erreichen sind.



**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Aufgrund unserer über 20 jährigen Erfahrung am Hamburger Immobilienmarkt sind wir darüber hinaus in der Lage Ihnen als Eigentümer vermittelte Referenzobjekte in allen Stadtteilen Hamburgs nachzuweisen.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Fa. WEINHARDT Immobilien nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma WEINHARDT Immobilien, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma WEINHARDT Immobilien zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die Fa. WEINHARDT Immobilien zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die Fa. WEINHARDT Immobilien gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	20.10.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1953
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	112,50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



## Lage

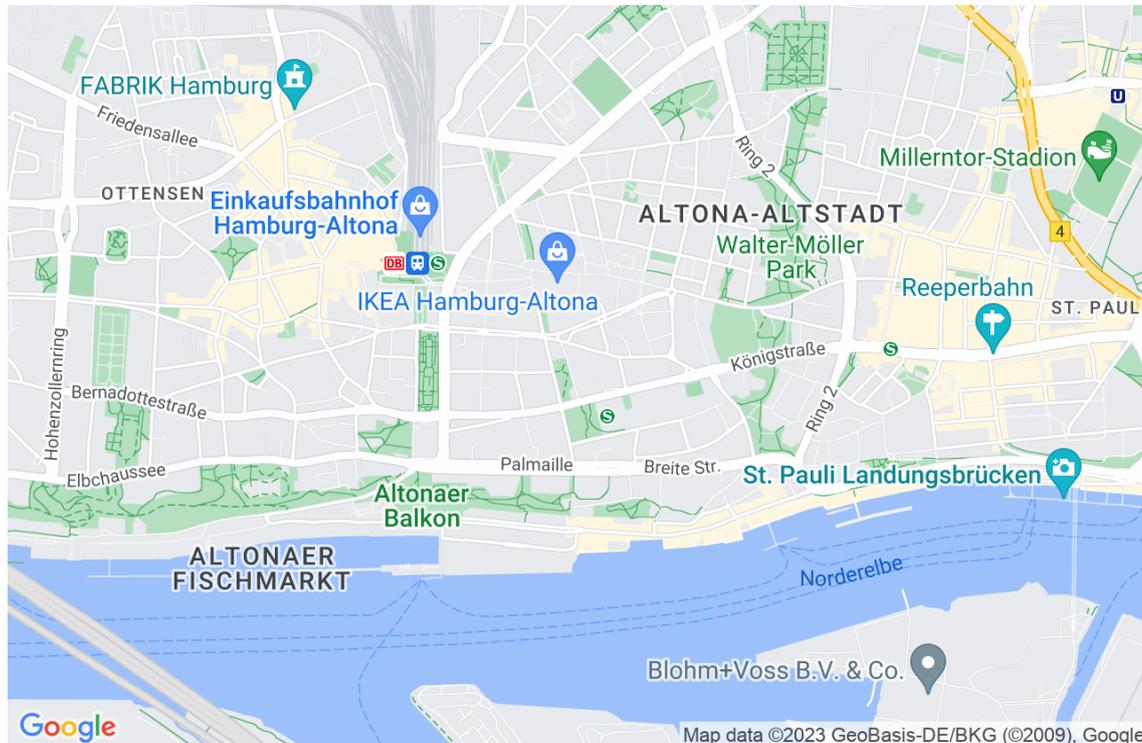
Die Wohnung liegt in Mittendrin im Herzen von Hamburg-Altona-Altstadt. Der S-Bahnhof Königstraße ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Altona-Altstadt ist eines der belebtesten Stadtteile Hamburgs. Das Stadtbild ist geprägt von restaurierten Altbauten, Restaurants, Bars und Cafe's. In den gemütlichen Bars lässt sich das Treiben der Nacht beobachten.

Die Bushaltestelle "Große Bergstraße" befindet sich direkt vor der Tür. In die Hamburger Innenstadt gelangen Sie in kürzester Zeit. Für eine kleine Auszeit, sorgt ein Spaziergang durch den Walter-Möller-Park oder ein Besuch im "First Stage" Theater.

### Entfernungen:

- S-Bahnstation Königstraße 500 m
- S-Bahnstation Reeperbahn 900 m
- Fischauktionshalle 1,0 km
- Reeperbahn 900 m
- First Stage Theater 180 m
- Edeka und DM Drogeriemarkt 280 m
- Walter-Möller-Park 400 m





Außenansicht



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Flur

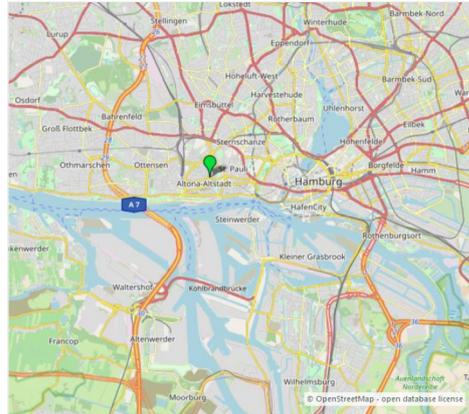


Badezimmer

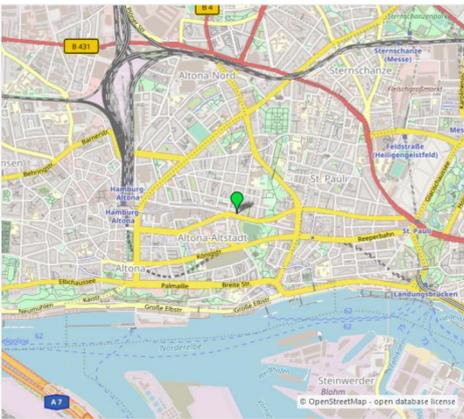




Badezimmer



Makrolage Hamburg



Mikrolage Altona



# Grundriss

Grundriss

