

Dachgeschosseigentumswohnung als Kapitalanlage in ruhiger Lage von Hamburg- Eilbek

22089 Hamburg, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 2011



Wohnfläche ca.: **44,45 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **309.000 EUR**



Dachgeschoseigentumswohnung als Kapitalanlage in ruhiger Lage von Hamburg-Eilbek

Objekt ID	2011
Objekttyp	Wohnung
Adresse	22089 Hamburg
Etage	4
Wohnfläche ca.	44,45 m ²
Nutzfläche ca.	15 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizungsart	Fernwärme
Baujahr	1954
Käuferprovision	3.13 % v. Netto-VKPreis inkl. MwSt.
Kaufpreis	309.000 EUR



Objektbeschreibung

Die hier angebotene 2-Zimmer Eigentumswohnung wurde Anfang der 90er Jahre ausgebaut und liegt im Dachgeschoss eines um 1954, in damals konventioneller Bauweise, errichteten Mehrfamilienhaus. Das Haus befindet sich im außerordentlich beliebten und zentralen Hamburger Stadtteil Eilbek.

Die Wohnung ist ca. 44 m² groß und eignet sich perfekt für Zimmer Vermietung. Der derzeitige Eigentümer erzielt für die Kurzzeitvermietung eine Bruttowarmmiete in Höhe von 1000 Euro. Sie unterteilt sich in ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, einer Küche sowie ein Duschbad. Dazu gehört ein ca. 15 m² großer Spitzboden, welcher ausgebaut und isoliert ist. Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe zu erreichen. Als zusätzlicher Stauraum dient zudem ein eigener Abstellraum im Keller des Mehrfamilienhauses.

Vom geräumigen Flur der Wohnung gelangt man links in das hell geflieste Bad. Dieses ist mit einer Dusche, einem Waschbecken, sowie einem WC ausgestattet und verfügt über ein großes Fenster. In dem danebenliegenden ca. 17 m² großem Wohnzimmer, hat man durch eine große Fensterfront einen wunderschönen Blick auf den grünen Innenhof.

Vom Flur aus schräg rechts, befindet sich das Schlafzimmer. Auch das Zimmer zeichnet sich durch seine große Fensterfront aus und bietet zudem ebenfalls einen weiten Blick auf den Innenhof des Hauses.

Vom Flur aus rechts gelangt man in die Küche, welche sich durch ihre hellen Einbauschränke sowie einer dunklen Arbeitsplatte auszeichnet. Zudem verfügt die Küche über einen Herd, einen Kühlschrank, einem Geschirrspüler sowie einem Waschmaschinenanschluss.

Auf der rechten Seite des Flurs, findet man einen Abstellraum. Dort befindet sich die Einschubtreppe. Der ausgebaut Spitzboden wirkt dank dem großen Velux-Fenster sehr hell, zudem wurde im ganzen Raum Teppich verlegt. Die Nutzfläche kann man perfekt als ein Home-Office nutzen.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme, die Warmwasserbereitung über einen Durchlauferhitzer.

Der Flur, das Bad und die Küche sind hell gefliest. Das Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer sind mit hellem Parkett ausgelegt.

Ausstattung

Zur Ausstattung gehört u.a.:

- Keller
- Einbauküche
- Ausgebaute Spitzboden
- Duschbad



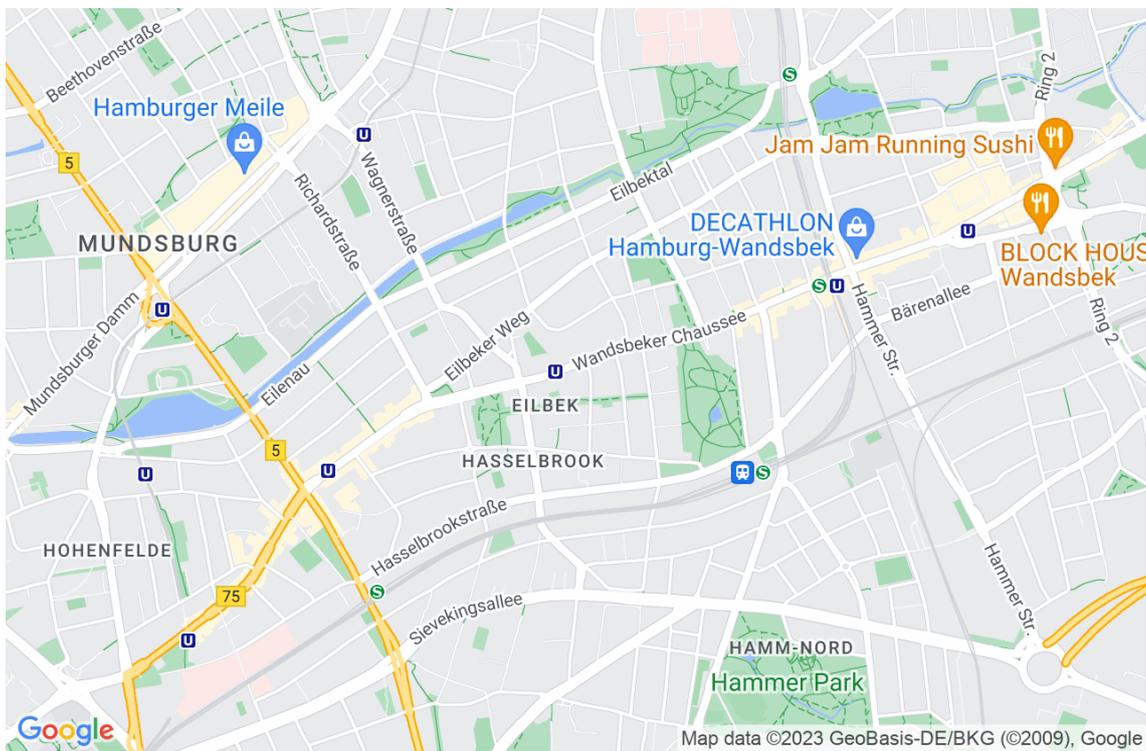
Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	11.04.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1954
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m ² ·a)



Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage in Hamburg-Eilbek. Die umliegende Bebauung besteht zumeist aus Mehrfamilienhäusern. Alle für den normalen Lebensunterhalt notwendigen Einrichtungen sind in der Nähe zu finden. Auch das Krankenhaus "Schön Klinik Hamburg Eilbek" befindet sich fußläufig. Die U-Bahn/S-Bahn Station Wandsbeker Chaussee ist in ca. 10 Gehminuten zu erreichen. Von hieraus ist das Zentrum innerhalb von 11 Minuten mit der Station zu erreichen. Schulen und Kindergärten sowie der Eilbekkanal sind in unmittelbarer Umgebung zu finden.





Außenansicht



Außenansicht



Flur



Küche



Wohnzimmer



Schlafzimmer





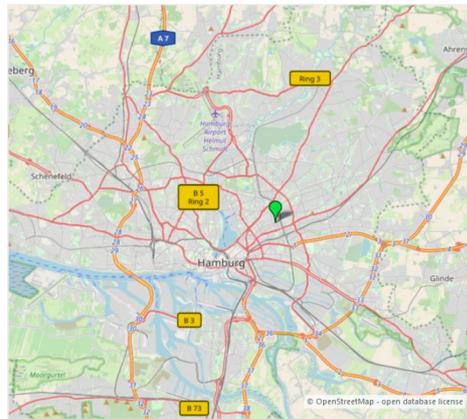
Badezimmer



Ausgebautes Dachgeschoss



Innenhof



Lage in Hamburg



Lage in Eilbek



Grundriss

Grundriss

