

# Traumhafte Eigentumswohnung in Harburg (vermietet)

21073 Hamburg, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 797



Wohnfläche ca.: **58,90 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **199.500 EUR** - Kaltmiete: **684,23 EUR**



## Traumhafte Eigentumswohnung in Harburg (vermietet)

Objekt ID	797
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	21073 Hamburg Hamburg
Etage	3
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	58,90 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Loggien	1
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1981
Ausstattung	gehoben
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Einbauküche, Keller, Loggia
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% zzgl. MwSt.
Hausgeld	220 EUR
Kaltmiete	684,23 EUR
Kaufpreis	199.500 EUR
Nebenkosten	170,00 EUR
Warmmiete	854,25 EUR



## Objektbeschreibung

Diese moderne Wohnung überzeugt Sie durch viel Platz, eine sehr gute Raumaufteilung und der Sonnenterrasse (natürlich Südausrichtung) über den Dächern Harburgs.

Das 1981 errichtete Wohngebäude besteht aus 7 Einheiten, wobei sich im Erdgeschoss eine Arztpraxis befindet. Die gesamte Immobilie ist als sehr gepflegt zu definieren, so ist es auch in der zu verkaufenden Wohnung.

Über den geräumigen Flur gelangen Sie direkt in die hochwertige Einbauküche, welche nebst Granitarbeitsplatte auch über Highlights wie einen Dampfgerar verfügt und somit jeden Hobbykoch begeistert. Angrenzend ist das große und lichtdurchflutete Wohnzimmer, von dem aus Sie direkt auf die traumhafte Terrasse gelangen. Hier genießen Sie viel Sonne und Blick auf die umliegenden Bäume.

Einzig aus dem Baujahr ist das dennoch sehr gepflegte Badezimmer. Neben dem Bad befindet sich ein gut geschnittenes Schlafzimmer, in dem auch Platz für einen großen Kleiderschrank ist.

Ein Kellerraum sowie ein Parkplatz im Innenhof (elektrisches Rolltor vorhanden) gehören ebenfalls zur Wohnung.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die Mietkostenaufstellung finden Sie in der Übersicht weiter hinten in diesem Exposé.

## Ausstattung

- Hochwertige Einbauküche (2012)
- Sonnige Loggia
- Parkplatz im abgeschlossenen Innenhof
- neue Fenster 2011 / 2018
- neue Bodenbeläge: 2012

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	08.07.2021
Gültig bis	07.07.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1981
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch	134,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Nähe des Phoenix-Viertels in einer ruhigen Seitenstraße der Bremer Straße in Hamburg und ist trotzdem sehr zentral. Sie finden Anbindung an die Buslinien 145, 245, 340, 345, 4200 und 4210 in nur 2 Gehminuten. In der Umgebung gibt es unter anderem Friseure, Ärzte, Lieferservices, einen Kindergarten, eine Grundschule, Fahrschulen, Einkaufsmöglichkeiten und vieles mehr. Auch viele Spielplätze und Grünflächen fehlen nicht und eignen sich besonders für einen gemütlichen Spaziergang in der Sonne. Zudem befindet sich die TUHH 1,3km von der Immobilie entfernt und auch ein Museum und ist in 9 Gehminuten einfach und schnell zu erreichen.

Über die B75, welche nur 3 Fahrminuten von der Immobilie entfernt ist, gelangen sie auch auf die B73 und haben so Anschluss an die A7 in nur 8 Fahrminuten.





Balkon



Frontansicht



Wohnzimmer



Rückseite



Flur



Treppenhaus





Parkplatz



Parkplatz



Küche



Küche



Bad



Schlafzimmer





Schlafzimmer



# Grundriss

Grundriss.jpg

