

Kleine Eigentumswohnung mit großer Adresse
in Hamburg Eppendorf!



Eppendorf - Geschwister-Scholl-Str. 9 in 20251 Hamburg

INHALT

Daten im Überblick.....	3
Beschreibung & Ausstattung	4
Lage	7
Grundriss	8
Flurkarte.....	9
Kontaktdaten.....	10



DATEN IM ÜBERBLICK

Objektnummer	GeschScho-HH
Objektart	Eigentumswohnung
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Wohn-/Nutzfläche	ca. 32 m ²
Gesamtgrundstücksgröße	ca. 657 m ²
Personenaufzug	nicht vorhanden
Tiefgaragenstellplatz	nicht vorhanden
Anzahl Räume	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Bäder	1
Heizungsart	Nachtspeicherheizung
Abstellraum Keller	vorhanden

Baujahr	1969/1970
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	D
Energieausweis	125,4 kWh/(m ² *a)
Wohngeld monatlich	aktuell € 97,01
Instandhaltungsrücklage	Stand 2021: ca. € 113.938,--
Verfügbar ab	flexibel, nach Vereinbarung
Provision	3 % inkl. MwSt. für den Käufer
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieträger Warmwasser	Strom/ Durchlauferhitzer
Ansprechpartnerin	Frau Daniela Allert

Kaufpreis

€ 260.000,--

BESCHREIBUNG & AUSSTATTUNG

Dieses attraktive Appartement liegt im vierten Obergeschoss und somit in der Endetage eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1969/1970. Das Gebäude umfasst insgesamt 23 Wohneinheiten und präsentiert sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage im begehrten Stadtteil Hamburg-Eppendorf.

Durch die Wohnungstüre erreichen Sie über das Treppenhaus die ca. 32 qm große Wohnung mit einem optimalen Grundriss in der vierten Etage. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Von dem Flur aus können die Küche, das Badezimmer und der Wohn-/Schlafbereich betreten werden. Dieser ist mit seinen ca. 24,70 qm und den südlich ausgerichteten Fenstern das Herzstück dieser Eigentumswohnung. Hier wird gelebt, gearbeitet, gelernt und geschlafen.

Das Badezimmer ist innenliegend und mit hellen Fliesen, Sanitärobjekten von Villaroy & Boch in zartem rosa und einer Dusche ausgestattet. Das Badezimmer wurde, wie auch die Küche, der Bodenbelag und die Tapeten in der Wohnung zuletzt 1994 renoviert. Die Küche ist vollständig ausgestattet und verfügt über sämtliche Geräte des täglichen Bedarfs. Hier ist der Fußboden weiß gefliest. Der Flurbereich verbindet die Räumlichkeiten miteinander.



Der Boden des Wohn- und Schlafbereichs ist mit Teppichboden ausgestattet, die Wände sind hell tapeziert. Die Küche mit einer weißen Einbauküch in L-Form überrascht mit Stauraum und Abstellflächen. Durch das Dachfenster ist auch dieses Zimmer hell und freundlich. Ein Abstellraum im Keller und ein gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum runden dieses Angebot ab.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine sich im Wohn-/Schlafzimmer befindliche Nachtspeicherheizung, die ebenfalls 1994 im Zuge der Renovierung erneuert wurde. Die sich im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Fenster sind aus Holz, doppelisoliert und älteren Datums. Diese Wohnung verfügt über keinen Balkon. Andere Wohnungen im Dachgeschoss wurden bereits durch einen Balkon erweitert. Diese Option bestünde ggf. auch bei dieser Wohneinheit.

Dieses Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand, da Reparaturen regelmäßig durchgeführt werden. Das monatliche Hausgeld liegt bei 74,09 €, zusätzliche 23,82 € fließen monatlich in die Instandhaltungsrücklage. Somit liegt das monatliche Hausgeld bei € 97,01. Hiervon sind ca. € 34,76 monatlich umlagefähig. Die Instandhaltungsrücklage liegt bei ca. 113.938,00 € - Stand 2021.



- Bestlage! Hamburg-Eppendorf
- Urban und doch sehr ruhig gelegen
- 23 Wohneinheiten
- Ca. 32 qm Wohnfläche laut DIN
- Gut gestalteter Grundriss
- Helle und freundliche Wohnung
- Innenliegendes Badezimmer mit Dusche
- Küche aus 1994 mit reichlich Stauraum
- Gemeinschaftliche Waschküche im Keller
- Kellerraum vorhanden
- Elektrik und Fenster nicht zeitgemäß

Gerne können Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor Ort von der Wohnung überzeugen.



LAGE

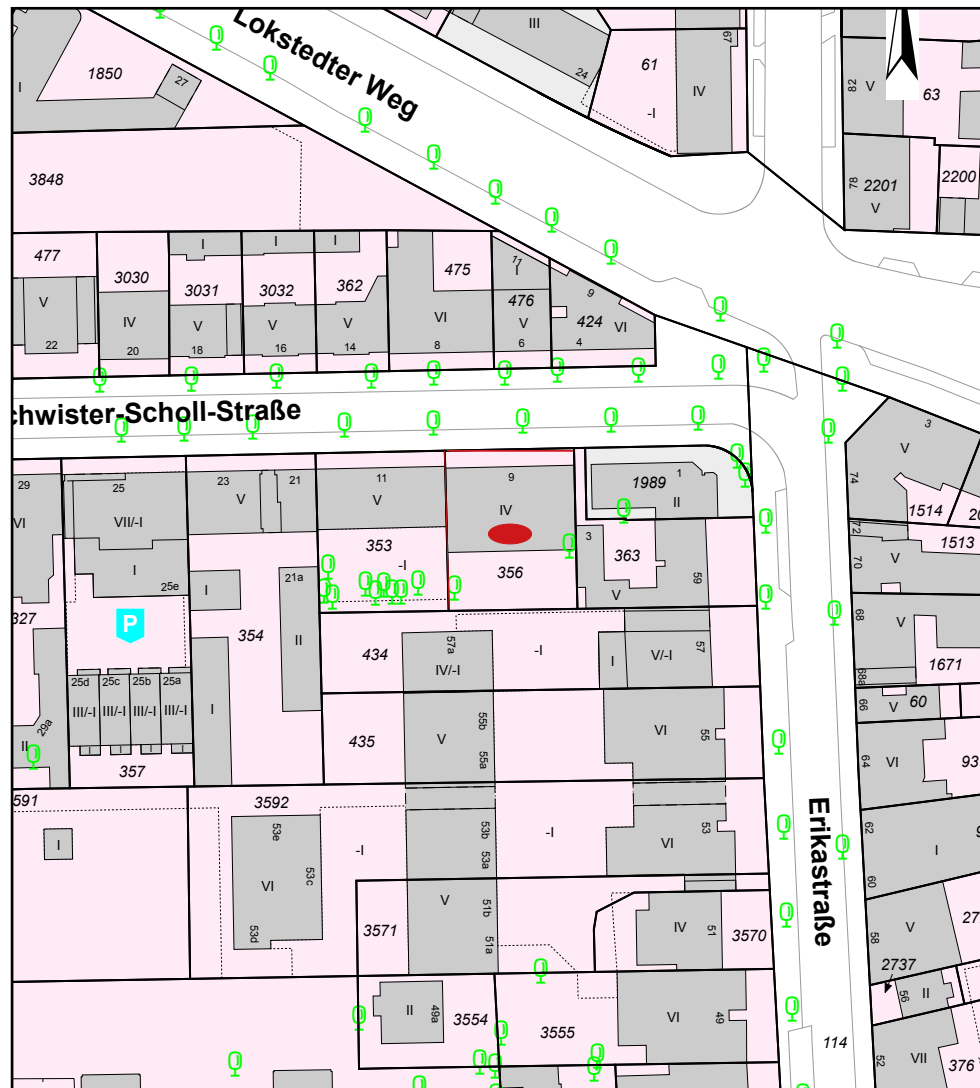
Die Wohnung liegt in der Geschwister-Scholl-Straße. Die kleinen Geschäfte und Restaurants der Erikastraße und der Eppendorfer Landstraße liegen somit unmittelbar vor der Tür. Öffentlicher Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Post und Banken sowie das Universitätsklinikum Eppendorf sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch wenn die Wohnung mitten im Geschehen liegt, befindet man sich in der vierten Etage über den Dächern und somit ruhig und jenseits von Lärm und Trubel.





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgerecht

Flurkarte





IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Frau Daniela Allert

Sandhöfen 19
21423 Winsen

+49 160 8310816

info@allert-immobilien.de