

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Exposé - Nr. CHS-AH24

Kaufobjekt
21031 Hamburg

Ihr Ansprechpartner:
Frau Christina Schulz
040 - 46 99 69 39

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse in Bergedorf



Dachterrasse

Eckdaten	
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	21031
Ort	Hamburg
Land	Deutschland
Regionaler Zusatz	Bergedorf (Stadtteil)
Wohnfläche	ca. 71,86 m ²
Nutzfläche	ca. 4,70 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 27,90 m ²
Kaufpreis	275.000,00 €
Provision	3,57% inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen.
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	1984

Zustand	Gepflegt
Endenergieverbrauch	130,78 kWh/(m ² *a)
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1984
wesentlicher Energieträger	Gas
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Etagenzahl	4
Dist.Kindergarten (km)	0,10 km
Dist.Grundschule (km)	0,50 km
Dist. Realschule (km)	1 km
Dist. Gymnasium (km)	1 km

Internet: www.springfeld-oelkers.de
E-Mail: schulz@springfeld-oelkers.de
Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39
Mobil: 0155 - 636 46 888
Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Beschreibung

Diese freundliche 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1984 überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, den angenehmen Wohnkomfort und insbesondere durch ihr besonderes Highlight: die attraktive Dachterrasse. Sie bietet mit ca. 28 m² Fläche, Südwest-Ausrichtung und einer vorhandenen Markise einen wunderbaren Ort zum Entspannen und Genießen. Die Wohnung ist bequem über einen Fahrstuhl erreichbar und verfügt über ca. 60 m² Wohnfläche.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Dachterrasse bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft durch die Verbindung von Innen- und Außenbereich ein besonderes Wohngefühl.

Das geräumige Schlafzimmer bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und einen ruhigen Rückzugsort. Die separate Küche verfügt über eine Einbauküche aus dem Baujahr sowie einen Spülmaschinenanschluss. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Designböden in den Wohn- und Schlafräumen sowie Fliesen in Küche und Bad sorgen für eine zeitlose und gepflegte Wohnatmosphäre.

Die Wohnung wird unmöbliert übergeben. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz im nahegelegenen Hein-Möller-Weg anzumieten. Die monatlichen Kosten für den Stellplatz belaufen sich zum aktuellen Zeitpunkt auf 55,00 €. Die Verfügbarkeit sowie die aktuell geltenden Konditionen sind separat beim Anbieter zu erfragen.

Die durchdachte Raumaufteilung sowie der zusätzliche Stauraum durch einen eigenen Kellerraum machen diese Wohnung in der beliebten Lage von Bergedorf zu einem attraktiven Zuhause mit besonderem Wohnkomfort.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Hamburg-Bergedorf, direkt an der beliebten Alten Holstenstraße. Die Umgebung verbindet urbanes Leben mit kurzen Wegen: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen

für einen komfortablen Alltag. Die Alte Holstenstraße bildet eine wichtige Einkaufs- und Verbindungsachse im Bergedorfer Zentrum und führt direkt in Richtung Bahnhof sowie zur Fußgängerzone Sachsen-
tor.

Der Bahnhof Hamburg-Bergedorf ist bequem erreichbar und bietet eine sehr gute Anbindung mit S-Bahn- und Regionalverbindungen in Richtung Hamburger Innenstadt. Auch die Anbindung mit dem Auto ist durch die Nähe zur B5 und weiteren Hauptverkehrsstraßen optimal.

Neben der zentralen Infrastruktur bietet Bergedorf eine hohe Lebensqualität mit historischen Gebäuden, dem Bergedorfer Schloss, Grünflächen sowie den Naherholungsmöglichkeiten entlang der Bille. Die Lage vereint somit die Vorzüge einer lebendigen Innenstadt mit einem angenehmen Wohnumfeld.

Ausstattung Beschreibung

- ca. 72 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- 2. Obergeschoss
- Baujahr ca. 1984
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Fahrstuhl
- Großzügige Dachterrasse mit ca. 28 m² Fläche
- Südwestlich ausgerichtete Dachterrasse mit Markise
- Dachterrasse als besonderes Highlight der Wohnung
- Helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer in angenehmer Größe
- Separate Küche mit Einbauküche und Spülmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Laminat in den Wohn- und Schlafräumen sowie Fliesen in Küche und Bad
- Praktischer und gut nutzbarer Grundriss
- Eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Gepflegte Eigentümergemeinschaft
- Attraktive und zentrale Lage in Hamburg-Bergedorf

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Sonstige Angaben

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir die Vermarktung des angegebenen Objektes für alle Beteiligten so angenehm wie möglich gestalten möchten. Daher werden wir Exposéanfragen nur beantworten, wenn Sie uns Ihre vollständige Adresse und eine Telefonnummer nennen. Besichtigungen werden nur und ausschließlich über unser Büro organisiert. Bitte betreten Sie unter keinen Umständen das Grundstück alleine ohne Begleitung durch einen unserer Makler.

Für den Käufer fällt beim Kauf eine Maklercourtage i.H.v. 3,57% inkl. MwSt. an. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Es wurde über das Objekt ein provisionspflichtiger

Maklervvertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer geschlossen.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Firma Springfield & Oelkers Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei juristischen Personen/Firmen ist der Handelsregisterauszug vorzulegen.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Schlafzimmer



Küche

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Badezimmer



Dachterasse

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Dachterrasse



Drohnenansicht

Springfeld & Oelkers

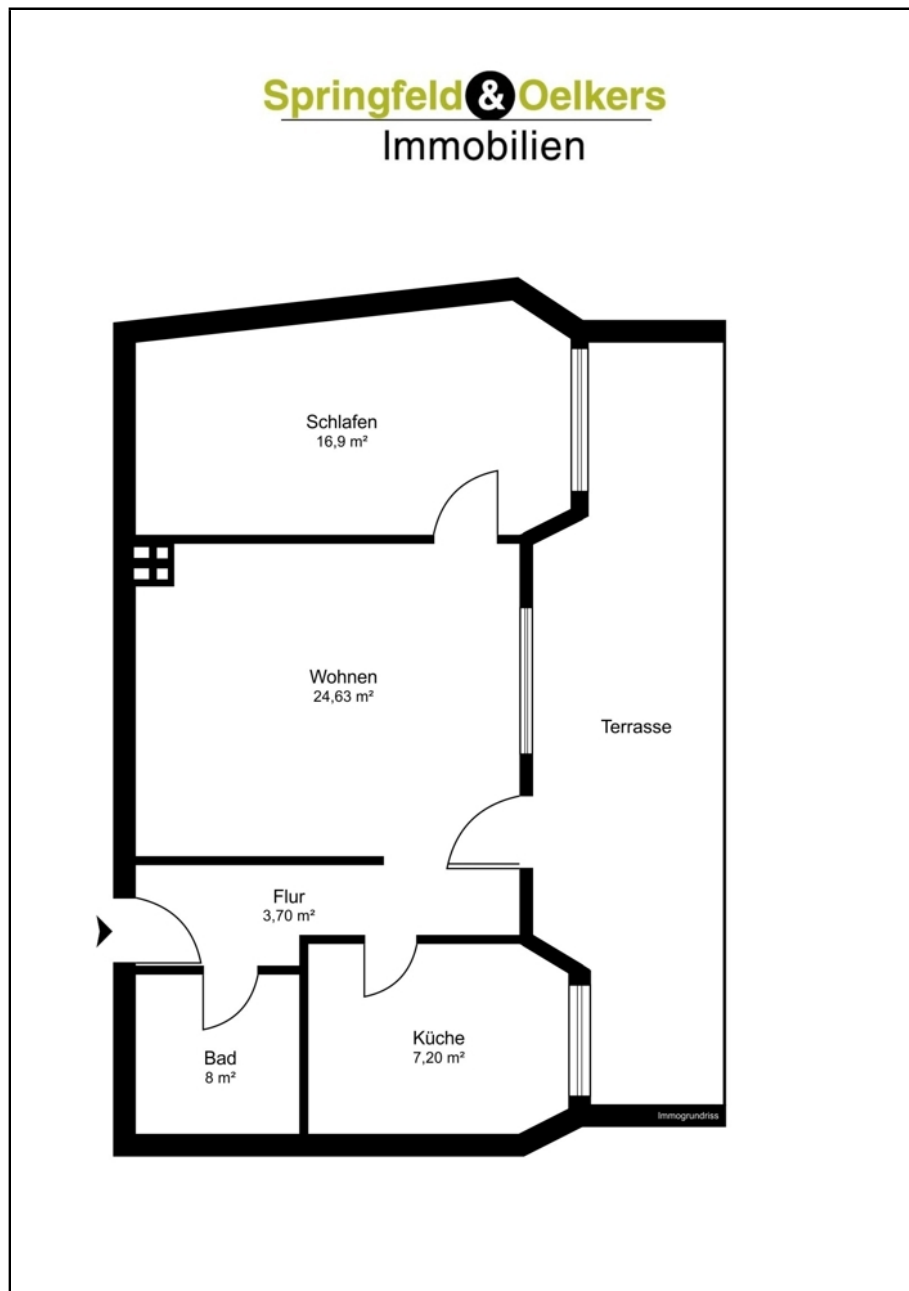
Immobilien



Drohnenansicht

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Grundriss 2. Obergeschoss

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Sämtliche Angaben zu dem angebotenen Objekt werden uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt. Die Angaben werden von uns nicht überprüft, wir übernehmen daher keine Haftung oder Gewähr für deren Richtigkeit. Der Interessent wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude nach Erwerb dem aktuellen GEG entsprechen muss.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf/Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.