

für Eigennutzer oder als Kapitalanlage im beliebten  
Komponistenviertel



Immo ID: 7899

22083 Hamburg-Barmbek

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5937
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1960
PLZ	22083
Ort	Hamburg-Barmbek
Stadtteil	Barmbek
Land	Deutschland
Wohnfläche	37,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	1
Hausgeld	238,00 €
Maklercourtage	3,15
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Energieverbrauch	165,00 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	15.05.2027
Heizungsart	Fern
Baujahr (laut Energieausweis)	1960

## Beschreibung

Die hier zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Das Gebäude wurde im Jahre 1960 errichtet und ist vollunterkellert. Die vor Kurzem erneuerten Fensterelemente verfügen über weiße Kunststoffrahmen und sind selbstverständlich isolierverglast. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, die in der Wohnung über konventionelle Heizkörper ausgeführt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer.

Der Wohnung ist ein Kellerabstellraum zugeordnet.

Das monatliche Wohngeld beläuft sich aktuell auf € 238,00 inklusive Heizkosten und Instandhaltungsanteil.

Die Wohnung wird frei geliefert. Zuletzt wurde die Wohnung für eine Netto-Kaltmiete in Höhe von € 6.120,00 p.A. vermietet.

Der derzeitige Energieausweis beruht auf den Gegebenheiten mit den alten Fenstern.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Komponistenviertel des Hamburger Stadtteils Barmbek-Süd direkt an der Grenze zu Winterhude und Uhlenhorst. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld. Im nur 8 Gehminuten entfernten Einkaufszentrum "Hamburger Meile" sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kino und Ärzte vorhanden. Die Hamburger Innenstadt ist durch die optimale Verkehrsanbindung schnell zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle der Buslinien 18 befindet sich praktisch vor der Tür. In 15 Minuten gelangt man zum Hauptbahnhof.

## Ausstattung

Die 1-Zimmer-Wohnung ist ideal geschnitten und verfügt über circa 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ausgestattet ist die Wohnung mit einem neuen Wannenbad, einer hellen, modernen Einbauküche, einem Flur, einem Balkon und einem Wohn-/Schlafbereich. Das Badezimmer verfügt über weiße Sanitäreinrichtungen und weißen Fliesen. Die Küche ist mit weißen Ober- und Unterschränken und einer hellen Arbeitsplatte in Holzoptik ausgestattet (Platz für eine Geschirrspülmaschine ist vorhanden). Geradewegs gelangt man vom rund 24 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Schlafbereich auf den kleinen, sonnigen Balkon. Sowohl der Wohn-/Schlafbereich als auch der Flur ist mit Parkett ausgestattet. Eine Nische für eine kleine Waschmaschine ist in der Wohnung vorhanden. Im Keller befinden sich Waschmaschinen für die allgemeine Nutzung der Bewohner. Insgesamt handelt es sich um eine moderne, zeitgemäß ausgestattete 1-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage.

## Bildergalerie

### Hausansicht



# Grundriss



## Wohnzimmer



## Küche



Badezimmer



## Aussicht





Ihr Ansprechpartner

Claudia Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 69

E-Mail: [claudia.witthoeft\(at\)witthoeft.com](mailto:claudia.witthoeft@witthoeft.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. 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 ist nicht ausgeschlossen.