




Single-Apartmentwohnung direkt am Kanal

 Krausestraße 42d, 22049 Hamburg Barmbek-Süd

1952

Baujahr

1,5

Zimmer

42,00 m²

Wohnfläche (ca.)

239.000 €

Kaufpreis

Objektbeschreibung

Die ca. 42 m² große Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1952 erbauten Hauses. Sie verfügt über 1,5 Zimmer, einen geräumigen Flur, eine Wohnküche und ein Tageslichtbad mit Dusche.

Vom großzügigen Flur aus, wo Sie problemlos eine Garderobe unterbringen können, haben Sie Zugang zu allen weiteren Zimmern. Aus dem Wohnzimmer genießen Sie einen herrlichen Blick auf den Osterbekkanal. Das halbe Zimmer mit einer Größe von ca. 6,5 m² bietet Platz für ein schmales Bett und einen Nachttisch, kann aber auch als kleiner Büroraum dienen, sofern das Wohnzimmer gleichzeitig mit einer Schlafgelegenheit ausgestattet wird.

Die große Wohnküche verfügt über eine schicke Einbauküche, die nach Absprache übernommen werden kann. Hier besteht zudem genügend Platz, um einen größeren Esstisch und Sitzmöglichkeiten zu platzieren. Der Flur ist mit Parkettboden in Mosaikoptik und Fußleisten im Hamburger Profil ausgestattet.

Das kleine Duschbad ist so geschnitten, dass Sie sich gut bewegen können und wird darüber hinaus mit Tageslicht versorgt.

Ein Alleinstellungsmerkmal der Wohnung besteht darin, dass ein direkter Zugang zum Osterbekkanal vorhanden ist. Hier können Sie bspw. Ihr persönliches SUP platzieren und jederzeit auf's Wasser, um den Kanal bis hin zur Außenalster unsicher zu machen.

Die Wohnung wird ohne bestehendes Mietverhältnis angeboten.

Immobilienmerkmale

Baujahr 1952	Wohnungstyp Etagenwohnung	Etage 2. OG	Zimmer 2
Wohnfläche (ca.) 42 m ²	Balkon Nein	Kellerabteil Ja	Hausgeld 251 €
Mieteinnahmen/ Monat (netto) Freie Wohnung			

Die Wohnung befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand. In den letzten Jahren wurde diese überwiegend in Eigenleistung der Mieter renoviert. Unter anderem wurden die Decken in Bad und Flur abgehängt und Downlights installiert, verschiedene Laminatböden in den Zimmern verlegt und Küche sowie Bad mit neuen Fliesenböden ausgestattet. Das Fenster im halben Zimmer wurde in den letzten Jahren erneuert und durch eine Variante mit Schallschutzisolierung ausgetauscht. Die Deckenhöhe beträgt in den Zimmern ohne abgehängene Decke 2,80 Meter, ansonsten ca. 2,65 Meter.

Die Einbauküche präsentiert sich in gutem Zustand. In der Küche besteht ein Waschmaschinenanschluss, wobei die Möglichkeit der Nutzung eines Münzwaschautomates auch im Hauswirtschaftsraum im Keller gegeben ist.

Die Warmwasserbereitstellung erfolgt mittels Durchlauferhitzer. Weiterhin erwerben Sie zur Wohnung ein Keller- sowie ein Bodenabteil.

Die Eigentümergemeinschaft legt großen Wert auf die Sauberkeit des Gemeinschaftseigentums, was im Treppenhaus dieses Hauseingangs erkennbar ist.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell ca. 251 €, wobei ca. 169 € der Kosten umlagefähig sind und ca. 45 € der Instandhaltungsrücklage zugeführt werden. Über die in den letzten Jahren getroffenen und beschlossenen Maßnahmen der Eigentümergemeinschaft erhalten Sie bei weiterem Interesse gern Auskunft.

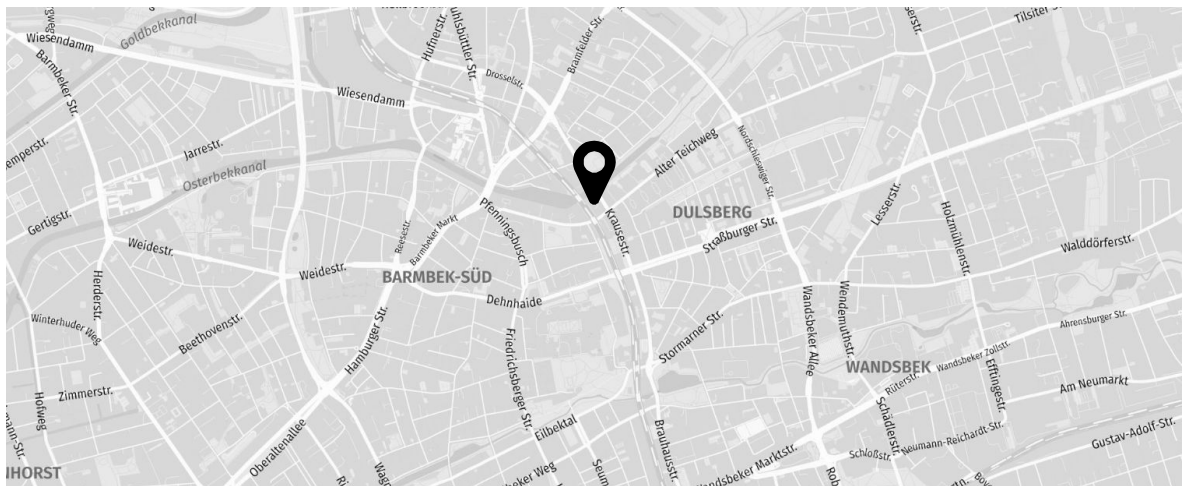
Lage

Die Wohnung befindet sich im östlichen Teil von Barmbek-Süd an der Grenze zu Dulsberg und Barmbek-Nord in der Nähe der Schön Klinik Hamburg Eilbek. Die Hamburger Innenstadt ist lediglich fünf Kilometer entfernt.

Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch Rotklinkerhäuser aus den 50er und 60er Jahren aus. Der Osterbekkanal läuft entlang des Hauses. Durch die Lage zwischen den S-Bahn-Stationen Barmbek und Friedrichsberg besteht eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung. Zudem befindet sich direkt vor dem Haus eine Bushaltestelle.

Für die Nahversorgung befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit mehrere Filialen verschiedener Supermarktketten. Zur Erholung und zum Kraft tanken liegt der Osterbekpark in wenigen Gehminuten Entfernung. Ausgiebige Spaziergänge unternehmen Sie im Eilbekpark oder im Stadtpark im nahegelegenen Winterhude.

Auf einen Espresso oder Cappuccino empfehle ich Ihnen das ElBarista am Alten Teichweg, das Café LüttLiv in der Nähe der S- und U-Bahn-Station Barmbek sowie das Restaurant T.R.U.D.E.



Energieausweis

Energieausweistyp
Verbrauchsausweis

Energieausweis-Erstellungsdatum
ab 1. Mai 2014

Heizungsart
Fernwärme

Wesentlicher Energieträger
Fernwärme

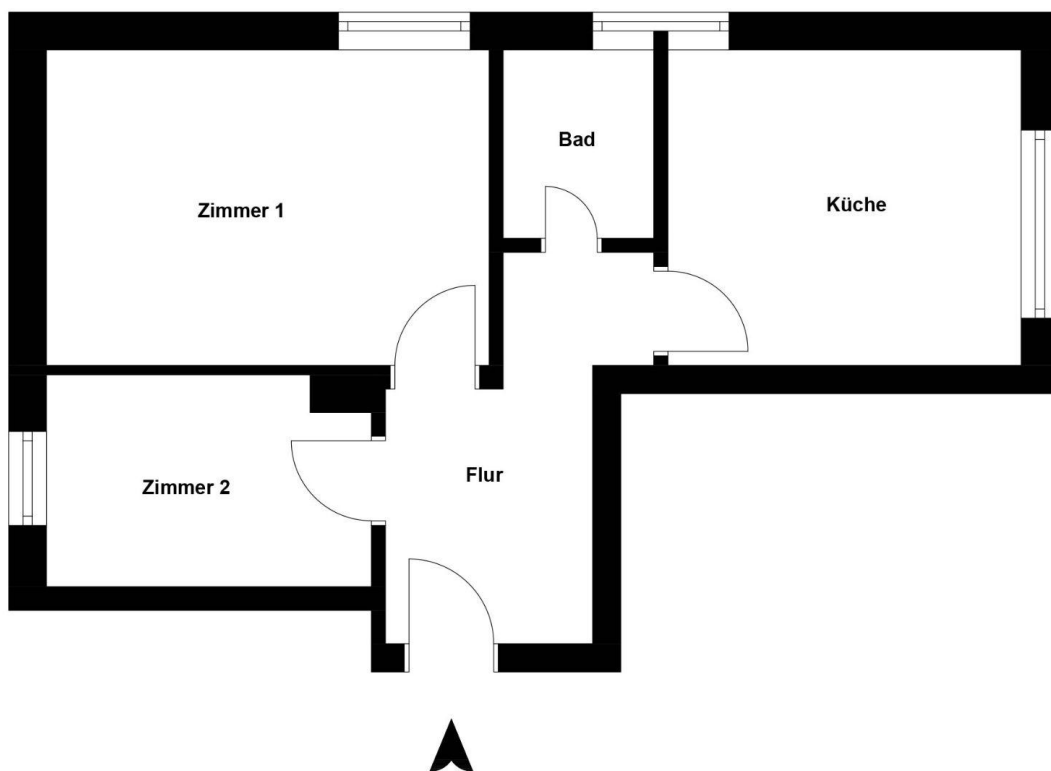
Baujahr der Heizung
1970

Endenergieverbrauch
124 kWh/(m²*a)

Käuferprovision

Die Courtage in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig.

Grundriss



Eindrücke der Immobilie









Nehmen Sie Kontakt zu mir auf



Sebastian Kieback

Inhaber Kieback Real Estate

p: +49 (0)162-770 50 54

m: kieback@kieback-realestate.de

Über mich

Kieback Real Estate hat sich auf die Vermarktung von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien wie Eigentumswohnungen für Selbstnutzer sowie Kapitalanleger innerhalb Hamburgs spezialisiert. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf alsternahe Lagen von St. Georg über Barmbek, Winterhude und Eppendorf bis nach Rotherbaum.

Weiterhin liegt die Expertise in der Akquisition und der Vermittlung von Zinshäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Grundstücken und Projektentwicklungen in Hamburg und der Metropolregion.

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen stammen vom Verkäufer. Der Inhalt dieses Exposés wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung wegen unrichtiger oder unvollständiger Exposéangaben gegenüber dem Erwerber erfolgt nur, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Erwerber die landesrechtlich festgelegte Grunderwerbsteuer aus dem Kaufpreis sowie die Notar- und Grundbuchkosten trägt.