



Ansehen und direkt einziehen!

Willkommen
in Ihrem
neuen Zuhause.

EXPOSÉ

„Eine Perle“
in Hamburg-
Altona



**Anke Stahl
Immobilien &
Baufinanzierungen**

Am Wehlen 6
21279 Wenzendorf

Tel.: 0179-1322400
ankestahl.immobilien@gmail.com

KONTAKT

Objektbeschreibung & Ausstattung

Diese wunderschöne und sehr gut geschnittene, südlich ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit Fahrstuhl.

Die gesamte Wohnung ist mit dunklem Stäbchen-Holzparkett und Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt noch über einen kleinen zusätzlichen Raum z.B. als begehbaren Schrank oder Abstellraum, der vom Schlafzimmer abgeht.

Das Wohnzimmer und die Küche sind offen, welche sämtliche elektronische Geräte, so wie einen freistehenden Design-Kühlschrank beinhaltet.

Ein mit hellem Marmor gefliestes Badezimmer mit Badewanne und Duschköglichkeit rundet die sehr geschmackvolle Wohnung ab.

Ebenso lädt der kleine Rundbalkon abends zum Verweilen und Genießen ein und die bodentiefen Fenster im Wohnzimmer bieten durch viel Helligkeit einen hohen Wohlfühleffekt.

Zusätzlich gehört zu der Wohnung eine Waschküche, ein abgeschlossener Kellerraum und ein Fahrradstellplatz.

Sowohl für Eigennutzer, als auch für Kapitalanleger (dauerhafte oder zeitlich begrenzte Vermietung z. B. an größere Unternehmen) ist dieses Schmuckstück sehr interessant.

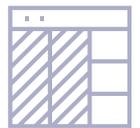
Die Wohnung wurde vor 1,5 Jahren renoviert und ist ab sofort verfügbar!



Idealer Grundriss



sehr gepflegt



Stäbchen-
Holzparkett inkl.
Fußbodenheizung



Daten im Überblick

Objektart	Mehrfamilienhaus	Zustand	sehr gepflegt
Objekttyp	2-Zimmer-Wohnung in Mehrfamilienhaus	Stellplätze	Anwohnerparken
Wohn/ Nutzfläche	ca. 56 m ²	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Keller	ca. 4,5 m ²	Energieausweis gültig bis	05.04.2028
Endenergie- bedarf	93,4 kWh/(m ² a)	Wesentlicher Energieträger	Kraft-Wärme- Pumpe/fossil
Heizungsart	Fußbodenheizung	Balkon	Südbalkon
Geschosse	Keller, Hochparterre, 2.-3. OG + DG	Verfügbar	sofort
Kabel / Sat / TV	Glasfaseranschluss	Kaufpreis	439.900,00 €
Baujahr	1991	Außen- Courtage	2,5 % zzgl. gültiger gesetzl. MwSt.

Lage

Dieses in massiver Bauweise 1991 errichtete Mehrfamilienhaus mit nur 14 Wohneinheiten befindet sich in einer der schönsten und gefragtesten Lagen Hamburgs, im Stadtteil Altona in einer zentralen und ruhigen Seitenstraße mit viel Altbaubestand.

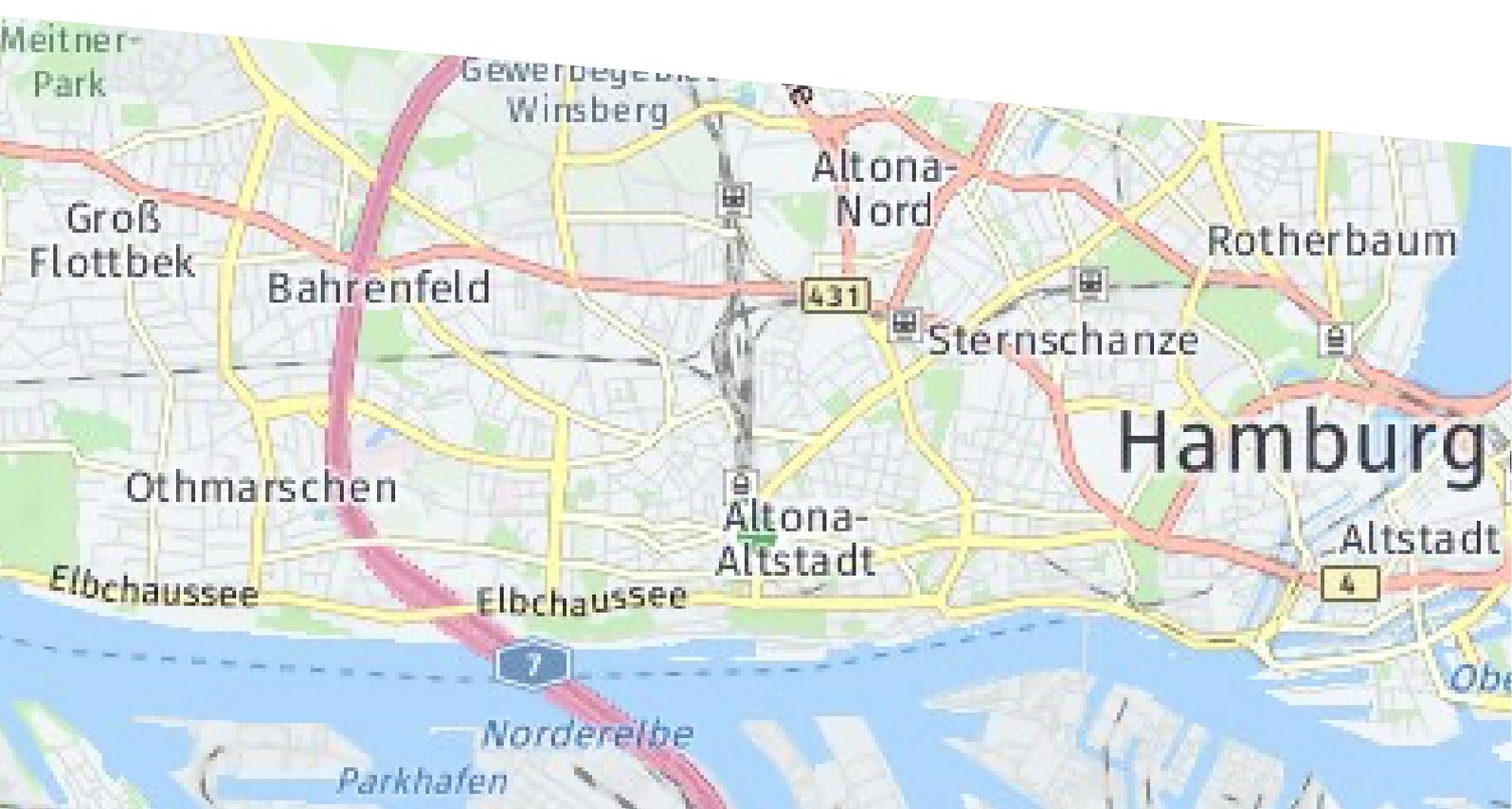
Die idyllische Lage mit sehr viel Grün, unter anderem dem August-Lütgens-Park und dem Schleepark, laden zum Verweilen und Erholen ein.

Der S-Bahnhof Altona ist in nur wenigen Gehminuten, wie auch diverse Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe erreichbar.

Geschäfte, Supermärkte, Ärzte, Friseure und Apotheken sind ebenfalls fußläufig in direkter Umgebung zu erreichen, was für ein hohes Maß an Komfort sorgt.

Die Gastronomie ist überaus vielfältig und die Entfernung zur Reeperbahn und dem Fischmarkt mit vielen Restaurants und Bistros, sowie der Elbe in knapp 10 Minuten zu Fuß zu bestreiten.

Für eine hervorragende Verkehrsanbindung mit dem Auto sorgt die Nähe zur Bundesstraße B4, B 431 und A 7, die ebenfalls in wenigen Kilometern erreichbar sind.

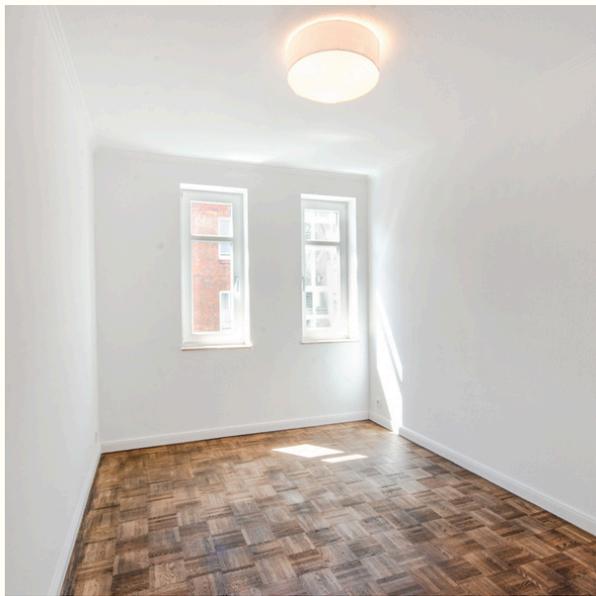




Konnte ich Ihr Interesse wecken?

Anke Stahl
Immobilien &
Baufinanzierungen

Am Wehlen 6
21279 Wenzendorf
Tel.: 0179-1322400
ankestahl.immobilien@gmail.com



wunderschöne, sehr
gut geschnittene
2-Zimmer Wohnung

Kaufpreis

439.900,00€

2,5 % zzgl. gültiger gesetzl. MwSt.



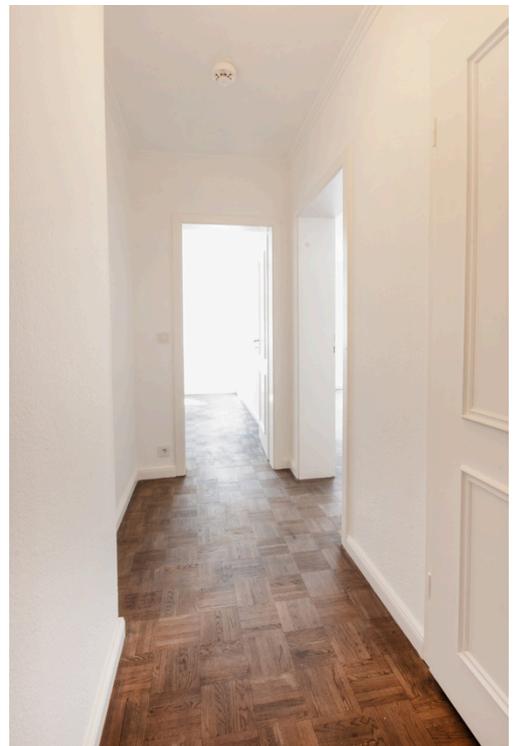
Sonstige Angaben

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit Ihren vollständigen Adressdaten bearbeiten können.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die mir vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden.

Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bildergalerie



Ihr Ansprechpartner

Mit diesem Immobilienangebot bieten wir Ihnen als Makler unsere Vermittlungs- und Nachweisleistung an. Eine Verpflichtung Ihrerseits zur Zahlung einer Provision entsteht erst in dem Fall des Zustandekommens eines Kaufvertrages über ein von uns angebotenes Objekt. Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit oder wenn Sie sich direkt mit dem Eigentümer in Verbindung setzen auf der Basis des Objekt.Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Anke Stahl Immobilien & Baufinanzierungen hat Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss und Erteilung einer Vertragsabschrift nebst Nebenabreden. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichts-kosten trägt der Käufer.

Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Der Inhalt dieser Aufgabe ist streng vertraulich. Sie dürfen weder das Angebot noch Einzelheiten daraus ohne unsere Einwilligung weitergeben. Für die Weitergabe an Dritte haften Sie in Höhe einer Courtage, in Höhe von 2,5% zzgl. gültiger MwSt.

Diese Vereinbarung gilt auch, falls ein Lebensgefährte, Verwandter oder ein Familienmitglied kauft, bzw. die Verhandlung im Auftrag eines Unternehmens, Geschäfts-partners oder Franchisegebers stattfinden. Wir können für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig werden und von beiden Seiten eine Provision verlangen, soweit dies nicht gegen anderweitige landesrechtliche Bestimmungen verstößt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.



**Anke Stahl
Immobilien &
Baufinanzierungen**

Am Wehlen 6
21279 Wenzendorf
Tel.: 0179-1322400
ankestahl.immobilien@gmail.com