

**3 Zimmer Wohnung mit 59 qm, ohne Maklercourtage, in ruhiger Lage von Hoheluft West für 354.000 Euro zu verkaufen.**



- Die Wohnung wird ab dem 3.12. frei. Ein Notartermin kann ab dem 16.12.2024 vereinbart werden.
- Die Wohnung ist renovierungsbedürftig. Das Malern der Fenster, Türen, Heizungen und Wände kostet 4.200 Euro durch einen Fachbetrieb. Das Bad braucht ein oder zwei kleine neue Fliesen unter dem Heizungsrohr und einen neuen Duschvorhang. Ersatzfliesen sind im Keller. In den o.g. 4.200 Euro sind die kleinen Fliesenarbeiten für das Duschbad mitenthalten.  
Zusätzlich zum Keller gehört zur Wohnung auch noch ein Dachboden.
- Das Dach und die Fassade wurden in den Jahren 2020 und 2021 erneuert.
- Das Hausgeld beträgt derzeit 288 Euro monatlich. Darin enthalten sind ca. 92 Euro für die Rücklagenbildung des Hauses.
- Für das Jahr 2023 habe ich insgesamt 2.190 Euro an Wohngeld bezahlt aber nur 1.698 Euro verbraucht, so dass sich ein Guthaben von 492 Euro gebildet hat und ich zurückbekomme. Das tatsächliche Wohngeld betrug im Jahr 2023 nur 141 Euro + 92 Euro für die Rücklage. Insgesamt 233 Euro.
- Die Rücklage des Hauses betrug zum 31.12.2023 ca. 37.000 Euro.
- Gekocht, geduscht und beheizt wird die Wohnung über Gas. Was Gas und Strom kosten. findet man im Internet. Z.B. unter [www.klickernergie.de](http://www.klickernergie.de).

- Die Eigentümer des Hauses überlegen gerade sich größere Balkone an das Haus zu bauen. Wenn sich die Eigentümerversammlung darüber einig werden sollte, so kann man überlegen, ob man einen Balkon haben will oder aber, eine 4-stufige Treppe haben möchte, um aus dem Vorgarten eine Terrasse zu bauen. Das würde den Wert der Wohnung steigern.
- Die Wohnung kann selbst genutzt werden oder aber auch vermietet werden. Die Wohnung ist WG geeignet. Ich hatte die Wohnung über 10 Jahre an Studenten vermietet.

[www.wg-zimmer-hamburg.com](http://www.wg-zimmer-hamburg.com) .

Hier lassen sich weitere Eindrücke der Wohnung verschaffen:

<https://www.wg-zimmer-hamburg.com/hh-eimsb%C3%BCttel/>

## Die Lage:

- Hervorragend an der Wohnung ist die die Lage, der Bus hält direkt vor der Tür und braucht nur 15 Minuten bis Bahnhof Altona und nur 15 Minuten bis in die Innenstadt.  
Der gepflegte Waschsalon mit ca. 30 Maschinen und 15 Wäschetrocknern, sowie die Reinigung, der Kiosk und das italienische Restaurant. Alles keine 100 Meter entfernt.  
Dann nur 350 Meter weiter entfernt das Generalsviertel, der Eppendorfer Weg und die Osterstr.
- Mit unendlich vielen Restaurants und Einzelhandelsgeschäften, wie z.B. ein echtes typisches Hamburger Fischgeschäft, Schlüsseldienst, Boutiquen, Edeka, Supermärkte, Gemüsehändler und, und, und.
- Zusätzlich die unendlichen Sportmöglichkeiten des Eimsbüttlers Turnvereins <https://etv-hamburg.de/> , der fast alle Sportarten anbietet und das Meridian Spa Sauna Fitness
- <https://www.meridianspa.de/de-de/clubs/hamburg-eppendorf/> gegenüber vom Wiesinger Weg, neben Beiersdorf (Nivea und Tesafilm)

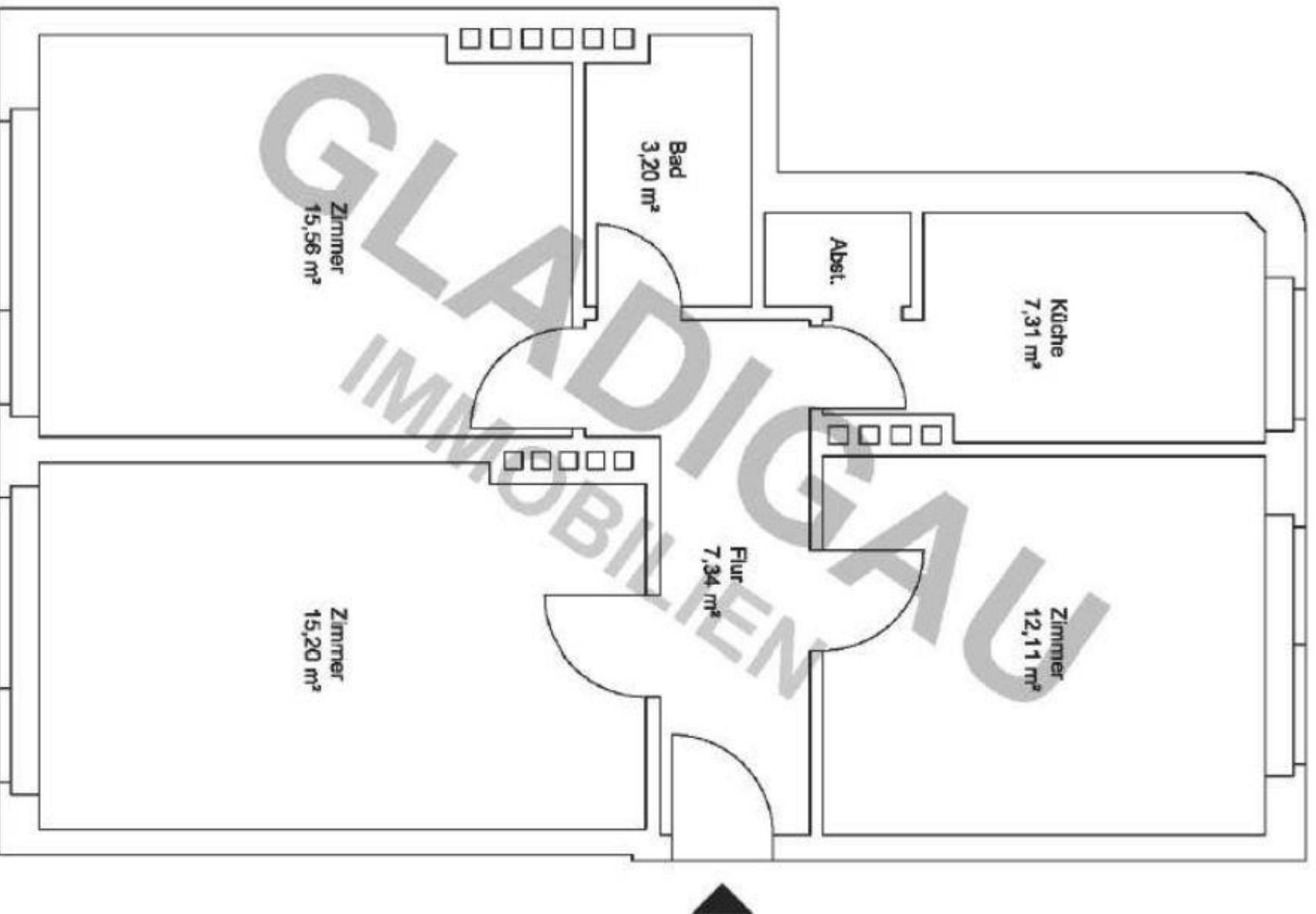


# Der Hinterhof mit Garten



# Der Blick aus der Küche und dem ersten Zimmer rechts





## Erdgeschoss, links

Alle Maße sind ca.-Angaben, Irrtum vorbehalten !

# Der Flur



## Die Küche



Die Küche mit einem kleinen Gefrierschrank und einem kleinen Kühlschrank ist so konzipiert, dass man kann zu dritt in der Küche sitzen und essen



## Das Badezimmer



# Abstellkammer, Speisekammer in der Küche



## Erstes Zimmer links



## Zweites Zimmer links



# Erstes Zimmer rechts

Zimmer 3



# Keller und Dachboden, beides ist geräumt



# Bis zur Bushaltestelle sind es nur 2 Minuten

Die Lage



Das Grundstück befindet sich in einer wenig befahrenen Seitenstraße zwischen der Gärtnerstraße und der Tropowitzstraße, wo sich auch das Unternehmen Beiersdorf, das Meridian und das UKE in unmittelbarer Nähe befinden.

In Hamburg fährt man Bus ! Alle 5 Min. fährt der Bus und braucht nur 10 Min. bis in das Zentrum, Innenstadt, HBF, Altonaer BHF und zur Uni

