



VERKAUFT Gut vermietete Wohnung am Stadtrand

¹⁰⁰
¹⁰¹⁰
⁰¹ 0061

Objektnr.



1964

Baujahr



93 m²

Wohnfläche



4

Zimmer

Die Immobilie

Gut vermietete Etagenwohnung mit viel Potenzial!

Diese charmante Etagenwohnung in Ammersbek / Hoisbüttel befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1965 und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf ca. 93 m² Wohnfläche. Das Haus befindet sich in ruhiger Lage, an einer kleinen Seitenstraße, fern ab vom Verkehr und inmitten einer parkähnlichen, sehr gepflegten Anlage.

Die Wohnung bietet Dir insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein praktisches Gäste-WC. Damit eignet sich das Objekt ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die sich großzügig entfalten möchten. Der kleine Westbalkon lädt dazu ein, frische Luft und entspannte Momente im Freien zu genießen.

Dank der Unterkellerung steht Dir zusätzlich ca. 10 m² Nutzfläche zur Verfügung, die sich wunderbar als Abstellfläche nutzen lässt. Die Immobilie ist seit 25 Jahren an eine Familie vermietet, die sehr gern weiterhin, genau so diese Wohnung weiter mieten möchte.

Sie befindet sich in einem optimierungswürdigen Zustand und bietet Dir ggf. somit die perfekte Gelegenheit, Deine eigenen Wohnideen und Deinen ganz persönlichen Stil umzusetzen. Mit einer normalen Ausstattungsqualität und der Lage in einem Haus mit drei Etagen bietet diese Wohnung eine solide Basis für Dein individuelles Wohnprojekt.

Die Verfügbarkeit erfolgt nach Absprache. Wenn Du auf der Suche nach einer gut vermieteten Wohnung mit Potenzial in ruhiger Lage von Ammersbek / Hoisbüttel bist, solltest Du Dir dieses Angebot nicht entgehen lassen.

Wir freuen uns auf Deine Anfrage

Dein Deutsche Immobilien Schleswig-Holstein Team

Flächen

Wohnfläche	92,75 m²
Nutzfläche	10 m²
Zimmer insgesamt	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Etagen	3
Etage	2
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1964
Zustand	gepflegt
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Verfügbar ab	nach Absprache
zurzeit vermietet	ja

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im 2. OG mit Ost-West Ausrichtung.
Vom Eingangsflur geht rechter Hand, Richtung Westen ein geräumiges Zimmer ab, linker Hand das Badezimmer mit Wanne und ein separates WC.
Am Ende des Flures befindet sich die Tür zum Esszimmer, mit Fenster nach Osten. Von hier geht, ebenfalls mit Fenster nach Osten, die Küche ab.
Des weiteren gehen von diesem Zimmer ein Schlafzimmer mit Fenster nach Osten und ein Schlafzimmer mit Fenster nach Westen ab.

Das große Wohnzimmer, ebenfalls vom Esszimmer aus abgehend, ist nach Westen ausgerichtet und verfügt über einen kleinen Balkon mit Blick ins Grüne.

Zur Ausstattung dieser Immobilie gehört zudem ein Kellerraum.

Beheizt wird das Objekt über Fernwärme, wobei Gas als Befeuerungsart genutzt wird.

Die Verbräuche Gas, Wasser, Strom rechnet der Mieter direkt mit den Anbietern ab.

Die Wohnung ist seit 25 Jahren an eine Familie vermietet, die gern weiter mietet

Miete netto 10.692,00 p.a.
Hausgeld 2.022,46 p.a.
davon Umlagefähig 1.024,56 p.a.
Erhaltungsrücklage. 2.504,25 p.a.

Art der Ausstattung	Standard
Heizungsart	Fernheizung
Befeuerung	Gas

✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

Hier wohnst Du im grünen und entspannten Ammersbek im Ortsteil Hoisbüttel – perfekt, wenn Du’s gerne ruhig hast, aber trotzdem schnell in der Stadt sein willst.

Die Umgebung ist geprägt von viel Natur, gepflegten Wohnstraßen und einer angenehmen Nachbarschaft, in der man sich direkt wohlfühlt. Ideal für alle, die nach der Arbeit abschalten möchten, ohne komplett „auf dem Land“ zu sein.

Richtig praktisch: Alles Wichtige für den Alltag ist nah dran. Kindergarten, Grundschule sowie weiterführende Schulen erreichst Du in kurzer Distanz – super, wenn Du Family-Planung hast oder einfach Wert auf kurze Wege legst. Auch für den Weg Richtung Hamburg bist Du gut angebunden: Das Zentrum liegt etwa 20 km entfernt, und die nächste Autobahnanbindung erreichst Du in rund 14 km. So kannst Du flexibel pendeln, spontan in die City oder am Wochenende easy raus ins Grüne.

Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Restaurants, Ärzte, Bahnhof, Busse und Taxen befinden sich fußläufig entfernt.

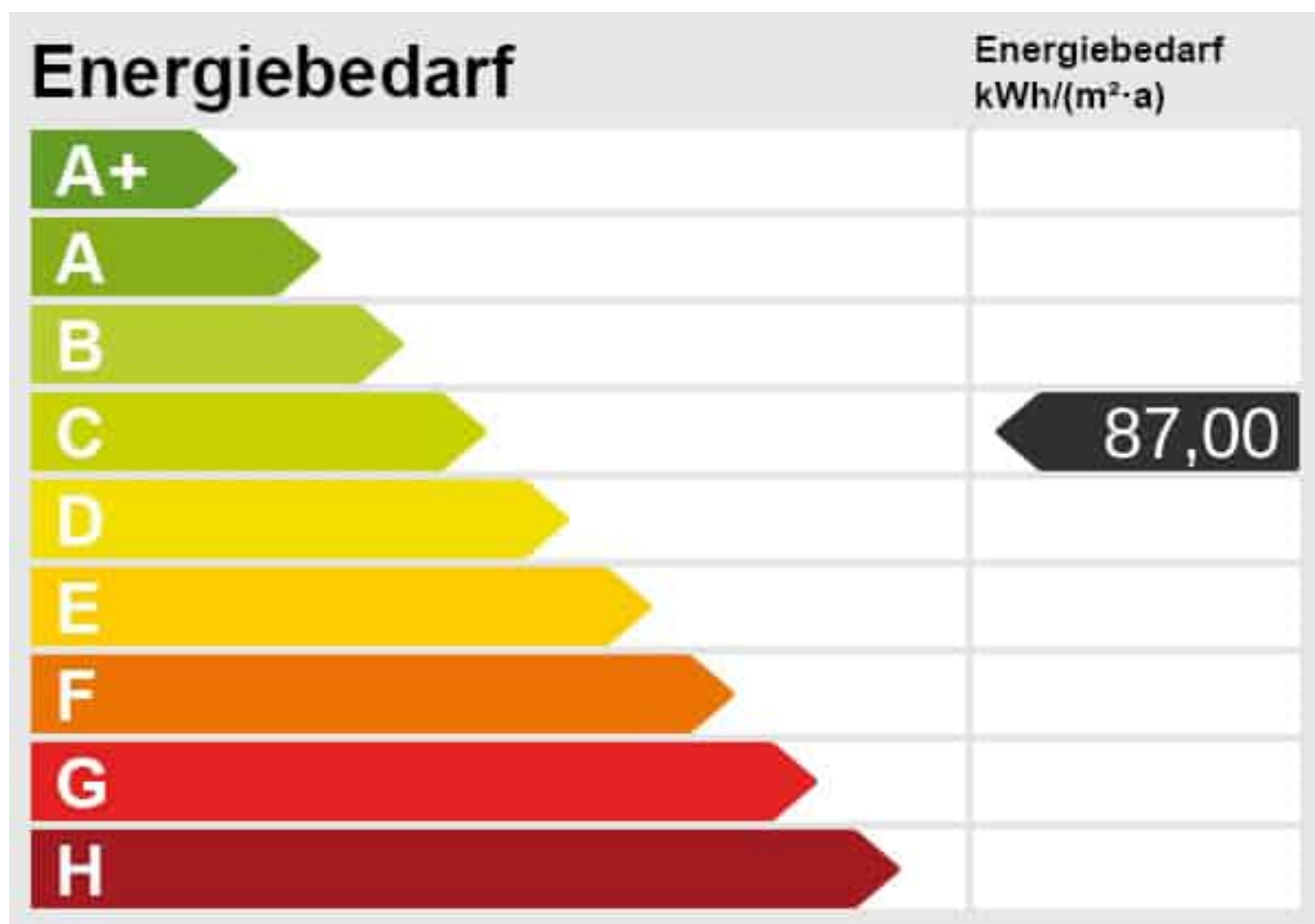
Distanz zur Autobahn	14,0 km
Distanz zum Kindergarten	1,0 km
Distanz zur Grundschule	1,0 km
Distanz zur Realschule	1,0 km
Distanz zum Gymnasium	1,0 km
Distanz zum Zentrum	20,0 km

Preise

Kaufpreis	165.000 €
Hausgeld	168,53 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.

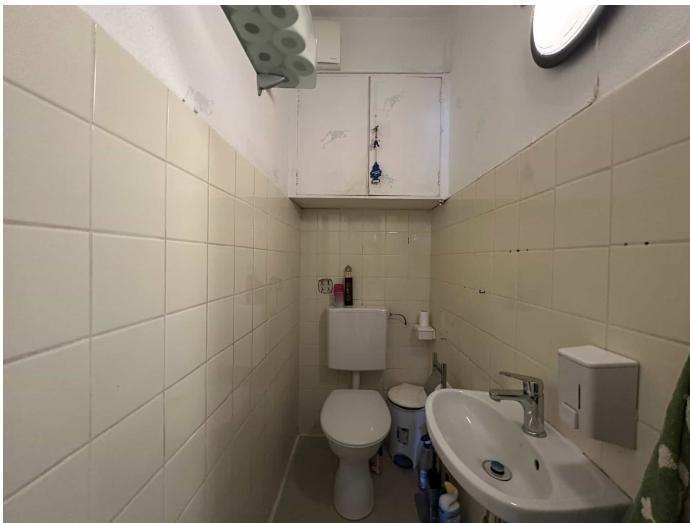
Energieausweis

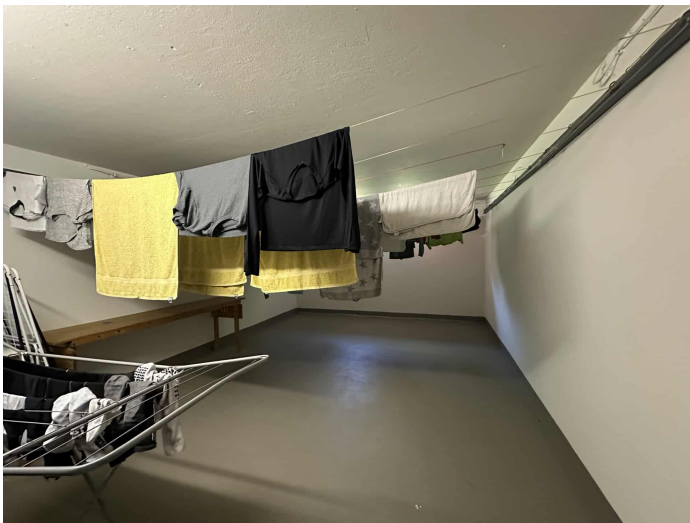
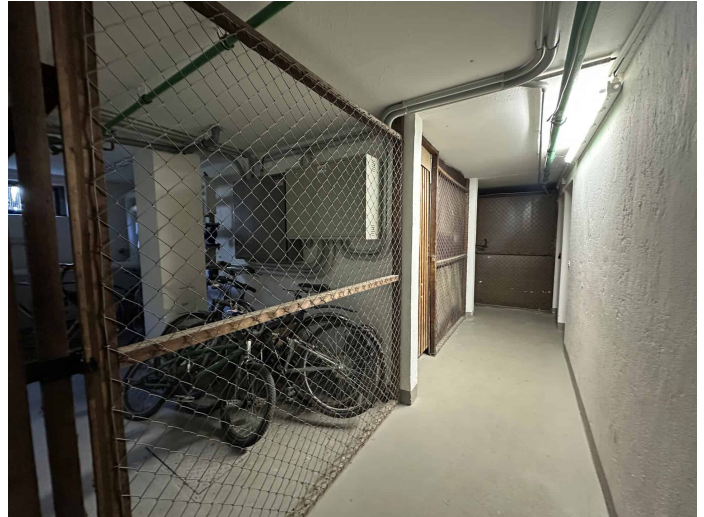
Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	04.01.2029
Endenergiebedarf	87,00 kWh/(m²·a)
Primärenergieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr (Energieausweis)	1964
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude



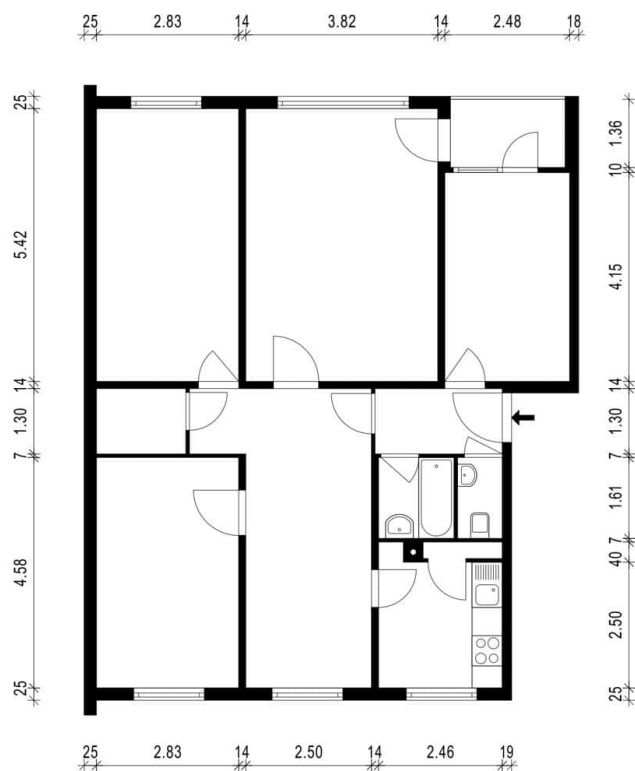
Impressionen







Grundrisse



Kontakt

Martina Schulz

Deutsche Immobilien Schleswig-Holstein
GmbH

Moltkeplatz 15, 23566 Lübeck

E-Mail **schulz@deutsche-
immobilien.gmbh**
Telefon **00491716072318**
Weitere **https://deutsche-
Informationen immobilien.gmbh/sh/**

E-Mail (Zentrale) **groht@deutsche-immobilien.gmbh**