

# \*\*\* Attraktive Kapitalanlage - 4 Zimmer - vermietet ! \*\*\*

VONOVIA

Mozartstraße 27 - 25337 Elmshorn  
Objekt-ID: 1134-120



Elmshorn Mozartstraße 27 WE 120 Sonja ge



provisions-  
frei

D9F6AC17-91EC-42FE-A80B-D4A23614A0DA\_1\_1

## Objektbeschreibung

Modernisierte Wohnanlage in grüner und verkehrsgünstiger Lage.

Das gesamte Ensemble wurde großzügig angelegt und im Jahr 1968 auf einem ca. 17.500 qm großen Grundstück errichtet. Die Eigentümergemeinschaft verfügt über insgesamt 144 Wohnungen verteilt auf 16 Hauseingänge sowie einige Stellplätze und Garagen.

Im Jahr 2017 wurden u.a. folgende umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum durchgeführt:

- Wärmedämmung der gesamten Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem
- Einbau neuer Kunststofffenster
- neue Dacheindeckung
- Montage von neuen Balkonbrüstungen sowie Balkonbeschichtungen
- Renovierung der Treppenhäuser

Die Wohnung ist NICHT modernisiert und seit 2015 vermietet - 3. OG - Endetage!

## Lage

Ruhig und dennoch verkehrsgünstig gelegen im Osten von Elmshorn - nah am Krückaupark und Schwimmbad.

Über die B431 Wittenberger Str. gelangen Sie schnell auf die A23 nach Hamburg sowie in wenigen Minuten zu den Einkaufsmöglichkeiten an der Hamburger Str.

Ebenfalls gut zu erreichen das Zentrum von Elmshorn mit dem Auto oder auch dem

## Überblick

Objektyp	Eigentumswohnung
Kaufpreis	174.000 €
Wohnfläche ca.	76 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl gesamt	3
Balkon	✓
Badewanne	✓
Badfenster	✓
Keller	✓
Wasch-/Trockenraum	✓

## Ausstattung

4 helle Zimmer, ein Flur, ein Wannen-Bad, Küche , ein Abstellraum und eine schöne West-Loggia verteilen sich auf die gut geschnittene Wohnung.

Ein eigener Keller, ein gemeinsam genutzter Trockenkeller sowie Fahrradkeller vervollständigen das gute Platzangebot.

## Sonstiges

=== Energieträger laut Energieausweis: Gas ===

Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht.

Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminabsprache möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.

<b>Hausgeld/mtl.</b>	307 €
<b>Mieteinnahmen/p.a.</b>	6.982 €
<b>X-fache Miete</b>	24,92
<b>Stellplatz Art</b>	-2

<b>Vermietungsstatus</b>	vermietet
<b>Baujahr</b>	1968
<b>Etage</b>	3.OG
<b>Objektzustand</b>	Modernisiert
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Normal

<b>Ausweisart</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieträger</b>	Gas
<b>Verbrauchskennwert</b>	87
	kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Heizungsart</b>	Fernwärme (Gas)

## Kontakt

**Diana Krüger**  
**Diana Krüger Immobilienberatung**  
**Selbständiger Vertriebspartner der**  
**VONOVIA SE**

**Kuckucksweg 18 A**  
**22175 Hamburg**

**E: [dk@krueger-](mailto:dk@krueger-immobilienberatung.de)**  
**immobilienberatung.de**  
**T: 040/ 38 66 07 70**  
**M: 0170/ 482 91 65**

**Website [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)**

## Weitere Bilder



Hinweise darüber, wie die Vonovia Ihre personenbezogenen Daten als Interessent verarbeitet, erhalten Sie unter [www.vonovia.de/datenschutzinformation](http://www.vonovia.de/datenschutzinformation). Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten. Der Kauf ist für den Käufer provisionsfrei.