

Exposé

Wohnung in Hamburg

Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage, mit großem Süd Balkon in Hamburg Neugraben



Objekt-Nr. OM-296994

Wohnung

Verkauf: **238.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Häling

21149 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	71,70 m ²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	18,85 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	252 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese freundliche, helle, sehr gepflegte Wohnung mit großem Süd Balkon steht ab dem 1.Quartal 2025 zum Verkauf. Vom Balkon aus haben Sie einen Ausblick über die Fischbeker Heide bis hin zu den Harburger Bergen.

Das Objekt wurde 2018/2019 stark saniert und modernisiert (u.a. neue Dächer, Haustüren und Treppenhäuser).

Die 2019 renovierte Wohnung verfügt über drei helle Zimmer, die sich in ein geräumiges Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer mit breiter Fensterfront und ein drittes Zimmer unterteilen. Hinzu kommen die komfortabel ausgestattete Küche, das Tageslichtvollbad mit großem Fenster, ein Abstellraum und geräumiger Flur. Die Wohnung ist hauptsächlich mit Laminat ausgelegt. Bad und Küche sind gefliest.

Die Küche verfügt über eine Spülmaschine und eine Kühl-/Gefrierkombi.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Kellerräume und ebenfalls verfügbar ist eine Waschküche mit Platz für Ihre Waschmaschine und Trockner, sowie ein geräumiger Trockenraum.

Ausstattung

Ausstattung:

- + helle 3-Zimmer-Wohnung
- + großer Süd Balkon
- + hochwertige und moderne Einbauküche
- + Tageslichtbadezimmer mit Dusche
- + großzügiges Wohn- und Esszimmer
- + 2 Kellerräume
- + 1 Abstellraum
- + Winter- und Treppenhausreinigungsdienst
- + idyllische Lage am Naturschutzgebiet
- + Sackgassenlage

Das monatlich zu entrichtende Hausgeld beträgt 252,00 €. Die gesamte Liegenschaft liegt auf einem Erbpachtgrundstück. Die jährliche Erbpacht beträgt € 499,46 und hat noch eine Restlaufzeit bis 2065.

Verkauf provisionsfrei von Privat.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung besticht durch ihre idyllische, naturnahe Lage in einem gepflegten und familienfreundlichen Wohngebiet. Unmittelbar am Naturschutzgebiet Fischbeker Heide (Naherholungsgebiet) gelegen in einer ruhigen Sackgasse in einer 1-Familienhaus-Gegend.

Von der Wohnung erreichen Sie zu Fuß problemlos das Zentrum Neugrabens, zu dem ein schöner Wochenmarkt gehört. Diverse Ärzte, Drogerie- und Supermärkte, Banken, Apotheken u.v.m. befinden sich ebenfalls hier.

Kitas und Schulen sind ebenfalls zu Fuß zu erreichen.

HVV-Bus-Verbindung mit Anschluss an die S-Bahnstationen Neugraben oder Neuwiedenthal befindet sich in der Nähe.

Auch die Autobahnen 1, 7 und 261 sowie die Bundesstraßen 3 und 73 befinden sich in komfortabler Reichweite und binden hervorragend an das Straßennetz an.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

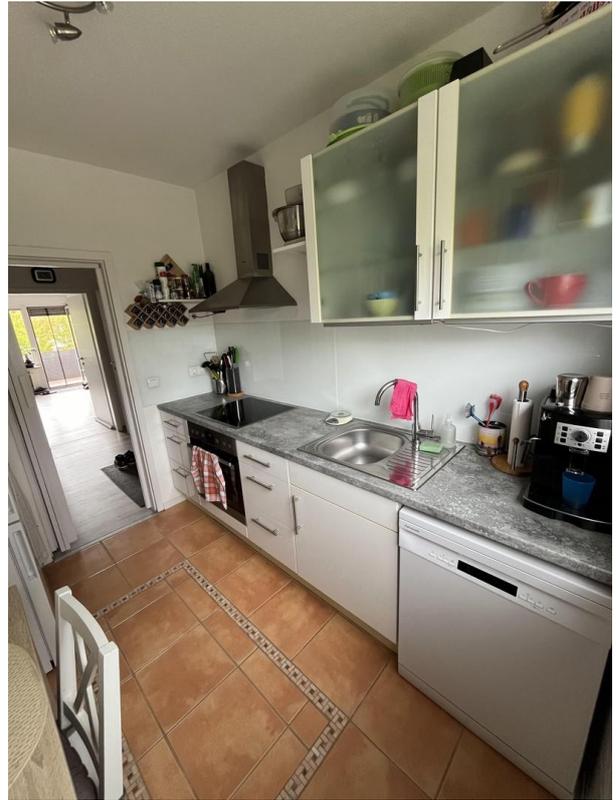


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Eingangsbereich



Flur

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

