

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

Verkauf einer sehr ruhigen und hellen ETW nach Komplettrenovierung



Objekt-Nr. OM-288249

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **234.000 €**

Hertogestr.
22111 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	42,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	46,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	282 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ETW befindet sich in der Reihe der Häuser mit der Nummer 4,6,8,10,12,14 also in dem vollrenovierten Teil.

Das Haus wurde 1953 erstellt und in 2013 vollständig von oben nach unten für rund 1,5 Mio Euro renoviert unter Einbringung aller wärmetechnischen

Notwendigkeiten.

Zu nennen ist:

Neue Dächer, neue Fenster, vollständige Rundumisolierung, neue Verklinkerung, neuer Anstrich, neue Bodenräume, neue Klingelanlage, neue Elektrik, neue Briefkästen etc. etc.

Damit sticht das Haus als eine qualitativ schöne Immobilie gegenüber dem Park liegend deutlich hervor.

Das Haus und damit die hier angebotene ETW verfügt über einen eigenen abgeschlossenen Kellerraum sowie über einen im 5. Stock gelegenen eigenen abschließbaren Bodenraum.

Neben dem Kellerraum liegt ein Fahrradraum, der zum Unterstellen eines Fahrrades geeignet ist.

Nach einer Anzahl von Besuchen der ETW -während der Renovierungsphase- kann versichert werden, daß das gesamte Objekt und damit die Wohnung als sehr ruhig(leise) bezeichnet werden darf.

Infolge der energetischen Maßnahmen ist die Wohnung außerordentlich schnell angenehm warm.

Das Haus hat nur 8 Parteien.

Ausstattung

Die ETW verfügt über 2 ZI, Küche, Bad und ist vollständig neu gestaltet worden d.h.: die gesamte Wohnung erhielt neue Wände, neue Decken(mit weißen Deckenpaneelen) und neuen Fußböden mit modernem Vinylbodenbelag sowie hochwertige weiße "Hamburger" Fußboden-Abschlussleisten. Alle Türen verfügen über hochwertige Griffe.

Die Tür zur Küche ist auf halber Höhe aus Glas gefertigt.

Beide Räume(16 m² sowie 10 m²) verfügen über eigene Fenster mit einem sehr schönen Blick in den der Wohnung direkt gegenüber liegendem Park, der sowohl zum Sport als auch zum Spaziergang hohen Anklang gefunden hat.

In der Küche wurde ein kleiner Einbauschrank für Abstellmöglichkeiten(Besen, Staubsauger etc.) geschaffen. Um den Wünschen nach einer individuellen EBK gerecht zu werden, wurde keine EBK installiert; der Verkäufer wird sich jedoch an der Beschaffung dieser finanziell mit 5000 Euro beteiligen.

Aufgrund der Größe der Küche sind Möglichkeiten für Spüle, Waschmaschine etc. vorhanden, auch bietet die Küche ausreichend Platz(auch für 2 Personen) zum Speisen.

Die Küche ist hell und erlaubt aufgrund des großen Fensters einen schönen Blick nach draußen.

Die gesamte Wohnung(Decken und Wände) wurde in matt-weiß gestrichen, die Fußboden-Fliesen in der Küche sind neu verlegt und in modernem matt-schwarz gehalten. Eine Fliesenleiste in Höhe der zukünftigen EBK wurde bereits "in weiß" angebracht, ein neuer Durchlauferhitzer wurde ebenfalls installiert.

Am Ende des Flures besteht die Möglichkeit, über die Flurbreite von 1,32 m einen Schrank einzubauen, der zu einer intelligenten und optimalen Raumnutzung beiträgt.

Das Badezimmer wurde vollständig neu gestaltet mit einer 90 cm Dusche, neuem WC sowie einem 60 cm breiten Waschtisch.

Das Badezimmer ist bis zu einer Höhe von 1,80 m in weiß gefliest, der Fußboden in matt-schwarz passend zum Fußboden der Küche. Weiße Deckenpaneele gehören ebenfalls zur Ausstattung des Badezimmers.

Das Badezimmer verfügt über ein großes- nahe der Dusche- gelegenes Klapp-Fenster.

Die Abstellfläche über dem Einbau WC ist bestens zum abstellen von Wasch-und Kosmetikartikeln geeignet.

An der Wand wurde ein moderner weißer Handtuchhalter angebracht, der das Badezimmer gleichfalls angenehm beheizt.

Über dem Waschtisch befindet sich ein moderner stromeffizienter LED Spiegel in der Größe 80x60, der neben einer Deckenleuchte geschaltet werden kann.

Die Steckdosen und Schalter wurden neu- in modernem weiß gehalten- in der gesamten Wohnung installiert.

Die Wohnung verfügt über einen neuen Briefkasten, eine moderne Klingel- sowie über eine weiße Sprechanlage. Zusätzlich wurde ein Türspion eingebaut.

Zur Wohnung gehören ein abgeschlossener Keller-und Bodenraum. Der Fahrradraum bietet Unterstellmöglichkeiten für ein Fahrrad.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Duschbad

Sonstiges

Das Wohngeld beträgt 282 Euro monatlich

Wichtig: In diesem Betrag ist bereits eine Rücklage für

Instandhaltung/Reparaturen in Höhe von 50 Euro enthalten.

Für wen ist diese Wohnung aus Sicht des Eigentümers möglicherweise geeignet?

Personen, die aus diversen Gründen eine "feste Bleibe auch auf Zeit" in Hamburg benötigen wie:

Kaufleute, Manager, Führungskräfte, Professoren etc.

Studenteneltern, die ihre Kinder gut untergebracht wissen wollen und diese auch mal besuchen möchten, ohne ins Hotel gehen zu müssen.

Aufgrund der EG Lage ist die Wohnung sehr gut für ältere Bewohner geeignet, da lediglich 5 Stufen in die Wohnung führen und der gegenüberliegende Park vielfältige Möglichkeiten zum Spaziergang bietet.

Alleinstehende Personen, die für die nächsten Jahre über eigene Wände verfügen möchten und ihr "Geld gut und stabil angelegt wissen wollen" und nach Bedarf und Notwendigkeit auch zeitnah wieder veräußern können.

Investoren, die eine erste Anlagemöglichkeiten im Immobilienbereich suchen.

Lage

Die ETW befindet sich in der Hertogestr im urigen Stadtteil 22111 Hamburg-Horn. Die Hertogestr. ist eine ruhige Anliegerstr. und darf nur als Einbahnstr. befahren werden und weist beidseitig Parkplätze auf. Die Wohnung hat aus beiden nach vorne liegenden Zimmern einen schönen Ausblick in den gegenüberliegenden Park.

300 m von der Wohnung entfernt gibt es einen preisgünstigen Supermarkt.

Zur U 2 Horner Rennbahn sind es fußläufig rund 800 m(8 min), zur U-Bahn

Raues Haus sind es 950 m.

Mit der U2 ist man in ca. 21 Minuten am Hamburger Hauptbahnhof und damit im Stadtzentrum Hamburgs.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Hauseingang



Park im Winter

Exposé - Galerie



Park im Winter



gg liegender Park im Winter

Exposé - Galerie



Dusche mit Fenster



Bad

Exposé - Galerie



Dusche mit weißen Fliesen



Handtuchhalter im Bad

Exposé - Galerie

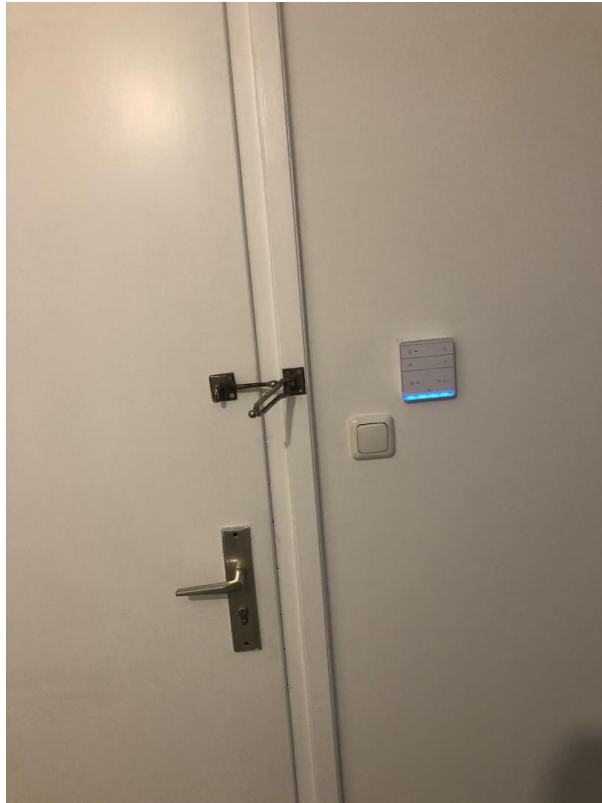


BadeZi. mit LED Spiegel/Wascht



Küche

Exposé - Galerie



Ausgangstür mit Sprechanlage



2.Zimmer mit Vinyl-Fussboden

Exposé - Galerie



moderner Vinylfussboden



Flur(links Küche;rechts WoZi)

Exposé - Galerie



Küche mit Blick nach draussen

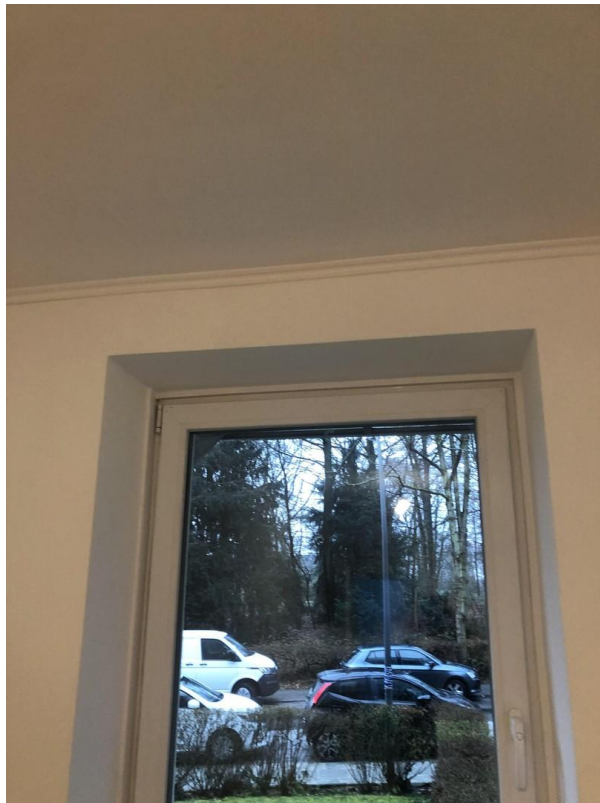


Küche mit Blick nach draussen

Exposé - Galerie



Blick nach draussen

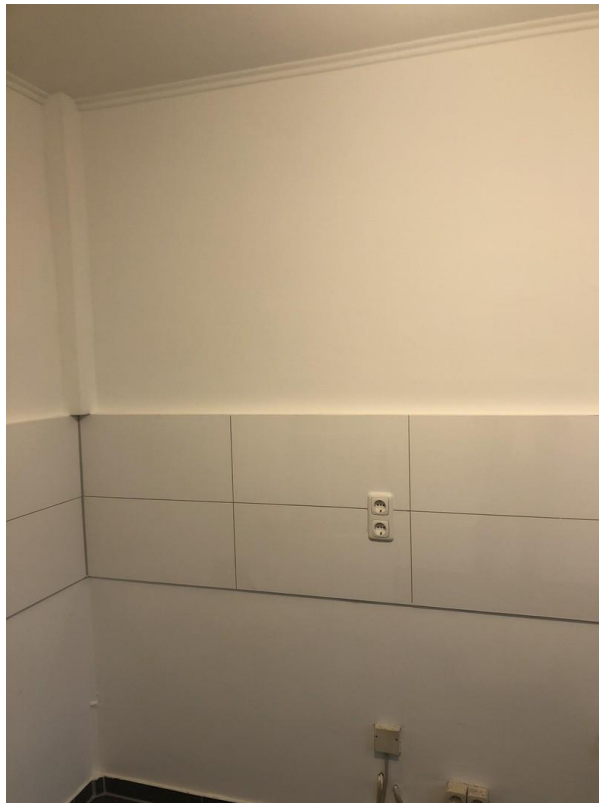


2.Zimmer mit Blick zum Park

Exposé - Galerie



Küche matt-schwarze Fliesen

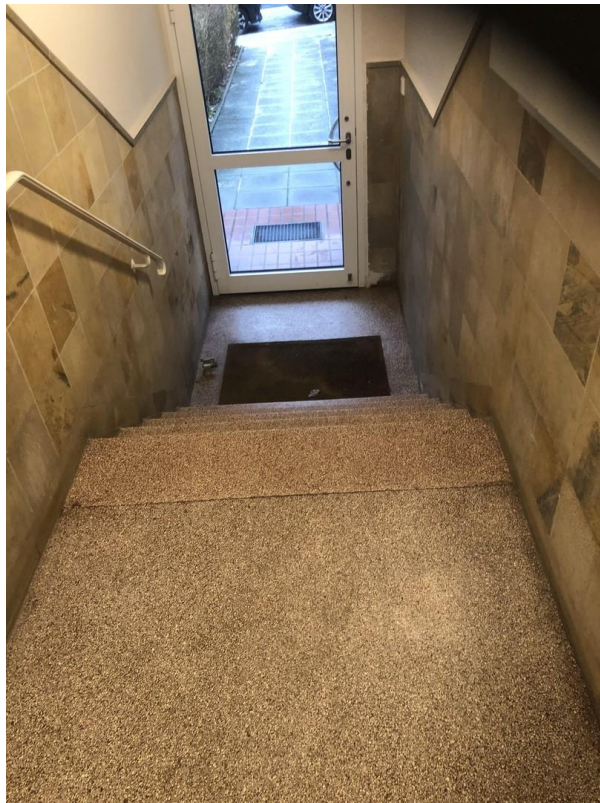


weiße Fliesenleiste f EBK

Exposé - Galerie



Türen matt-weiß neue Griffe



5 Stufen zum Ausgang