

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Eigentumswohnung in Alsternähe | 3 Zimmer |
Tiefgarage | Balkon**



Objekt-Nr. OM-360509

Wohnung

Verkauf: **555.000 €**

22297 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	82,25 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,70 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	229 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung braucht keine Werbeversprechen mit "Wohlfühl-Oase" oder "Traum vom Eigenheim". Sie spricht klar für sich: Helle und großzügige Räume, ein durchdachter Grundriss und ein solides Gebäude in einem der grünsten Stadtteile Hamburgs - in Alsterdorf. Das reicht eigentlich schon.

Die Fakten im Überblick:

- 3-Zimmer-Wohnung, 82,25 m² Wohnfläche, 2. Obergeschoss
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 10 Parteien, Baujahr 1982
- Südost-Balkon – hell und sonnig
- Großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche (Einbau 2016)
- Bad mit Wanne und Walk-in-Dusche, (saniert 2016)
- Elektrik neu in 2016
- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Schlafzimmer ruhig und grün, Nordwest-Ausrichtung
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum
- Großzügige Fensterfront mit einem unschlagbaren Blick in die Linde
- Fenster Schlafzimmer und Büro 2019 erneuert
- Balkonsanierung in 2017
- Neue Gas-Zentralheizung & Warmwasserspeicher in 2020
- Neue Klingelanlage und Briefkästen 2020

Ideal für Singles mit Platzbedarf oder Paare, die auch ein Arbeitszimmer gut gebrauchen können. Wer Wert auf eine gute Lage und solide Substanz legt, ist hier richtig. Kein Aufzug – dafür aber Treppensteigen mit Licht und Luft.

Ausstattung

Da Küche und Bad in 2016 für Eigennutzung komplett neu gemacht wurden, ist die Ausstattung der Geräte und Materialien dementsprechend hochwertig ausgesucht.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Hausgeld und Instandhaltungsrücklage derzeit in Summe 332 € / Monat

In der WEG-Rücklage sind aktuell rund 110.000 Euro.

Der Tiefgaragenstellplatz ist im Verkaufspreis mit inbegriffen.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht (§ 7 UWG).

Lage

Lage – grün, urban, sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Die Wohnung liegt in einem ruhigen, grünen Wohngebiet, in 2. Reihe zur Alster. Wer joggt, spaziert oder paddelt, hat hier schnell sein Revier gefunden. Auch der Stadtpark und der Ohlsdorfer Friedhof (der größte Parkfriedhof der Welt!) sind nur 5 Minuten entfernt.

Die U-Bahn-Haltestelle Alsterdorf (7 Minuten Fußweg) und diverse Buslinien sind ebenfalls in kurzer fußläufiger Entfernung.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Großzügiges Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Helle große Fensterfront



Offene Küche

Exposé - Galerie



Wohbereich / Küche



Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Büro



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gebäude vorn

Exposé - Galerie



Gebäude hinten + Garten



Blick in Garten

Exposé - Galerie



Blick aus Schlafzimmer



Abstellraum m. Anschluss Wasch

Exposé - Grundrisse

