

Exposé

Wohnung in Hamburg

Von privat: Sonnige, ruhige 2,5 Zimmer-Wohnung im familienfreundlichen Hamburger Stadtteil Niendorf



Objekt-Nr. OM-390450

Wohnung

Verkauf: **275.000 €**

22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	62,89 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	230 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage im Grünen, einen sonnigen Süd-Balkon und eine durchdachte Raumaufteilung.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – hier verbinden sich Wohnqualität, Lage und solides Investmentpotenzial in idealer Weise.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (Endetage) eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Hamburg-Niendorf.

Auf rund 63 m² bietet sie eine sehr gut geschnittene Raumaufteilung mit großzügigem Wohnbereich, separatem Schlafzimmer sowie einem zusätzlichen halben Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer eignet.

Der nach Süden ausgerichtete Balkon eröffnet einen freien Blick in die grüne Gartenanlage und sorgt für eine angenehme, helle Wohnatmosphäre.

Die Wohnung wurde modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Sie eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Unverbauter Blick, Süd-Balkon mit Blick in die großzügige Gartenanlage, neue Einbauküche und neues Duschbad mit Außenfenster, großer Kellerraum, Fahrrad-, Wasch- und Trockenkeller, PKW-Stellplätze sind vor der Wohnanlage vorhanden

Jährliche Mieteinnahmen, netto 10.500 € (Indexmietvertrag)

3 Monate Kündigungsfrist bei Eigenbedarf

Ausstattung

Neue Küche mit Kühl-/Gefrierkombination, Herd+Backofen, Waschmaschine, Tisch und Sitzmöglichkeiten

Neues Duschbad mit moderner Ausstattung und Außenfenster

Wohnzimmer mit Parkett, Flur/Zimmer mit Laminat

Fenster: Kunststoff, Isolierverglasung

Sicherheit: Gegensprechanlage, Türbalken

Parkplätze vor der Wohnanlage

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und grünen Wohngegend im beliebten Hamburger Stadtteil Niendorf, in der Nähe zum Niendorfer Gehege und dem Kollau-Wanderweg. Der Stadtteil ist verkehrsgünstig gelegen, so dass Sie schnell mit dem Auto und den öffentlichen Verkehrsmitteln in die Innenstadt, als auch zum Hamburger Flughafen gelangen können. Die Autobahn A7, Abfahrt Niendorf/Schnelsen ist in wenigen Minuten erreichbar.

Für die Nahversorgung befinden sich mehrere Bäckereien und kleinere Läden in unmittelbarer Nähe, ebenso fußläufig der Niendorfer Markt mit dem Tibarg-Center. Neben zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés befinden sich dort div. Ärzte, Apotheken, Banken und Ämter. Mehrere Kitas und sämtliche Schulzweige, ein Frei- und Hallenschwimmbad, sowie diverse andere Sportmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Ganz in der Nähe befindet sich der Kollau-Wanderweg und das Waldgebiet "Niendorfer Gehege".

In der Umgebung:

- Niendorfer Markt/Tibarg Center (1.300m / ca. 20 Min. zu Fuß)
- Niendorfer Gehege/Bäderland Bondenwald (1,0 km / ca. 20 Min. zu Fuß)
- Hamburger Flughafen (7,2 km / ca. 10 Min. mit dem Auto)
- Hamburger Innenstadt (10km / ca. 24 Min. mit dem Auto)
- UKE (6 km / ca. 15 min mit dem Auto), Albertinen Krankenhaus (3,3 km / ca. 10 m in mit dem Auto)

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Buslinie 24 und Nachtbus 604 halten in unmittelbarer Nähe vor dem Grundstück
- U-Bahn Station Joachim Mähl-Straße (U2) (400m / ca. 8 Min. zu Fuß)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	146,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Endetage oben links

Exposé - Galerie



Blick aus dem Wohnzimmer



sonniger Süd-Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Zugang Balkon



neue Küche rechts

Exposé - Galerie



neue Küche mit Sitzgelegenheit



neues Badezimmer mit Fenster

Exposé - Galerie



neues Duschbad



Schlafzimmer und Flur

Exposé - Grundrisse

