

# Exposé

**Erdgeschosswohnung in Fuhlsbüttel**

**Kernsaniert Wohnung in Fuhlsbüttel**



**Objekt-Nr. OM-393136**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **389.000 €**

Kurveneck 2  
22335 Fuhlsbüttel  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	342 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumhaft sanierte Wohnung im charmanten Fuhlsbüttel

Ihr neues Zuhause: Moderner Altbau-Charme auf 84,5 m<sup>2</sup> mit einzigartigem Raumgefühl.

Sind Sie auf der Suche nach dem perfekten Zuhause, in dem Ihre Familie wachsen und sich entfalten kann? Dann werden Sie sich hier sofort verlieben! In der ruhigen Lage des Kurvenecks in Fuhlsbüttel erwartet Sie eine komplett kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, die keine Wünsche offenlässt und von Grund auf mit Liebe zum Detail modernisiert wurde.

Genießen Sie das einmalige Raumgefühl mit hohen, frisch verputzten Decken (2,85 m) und edlen, neuen Türen. Jeder Raum strahlt durch die hochwertigen neuen Böden und den feinen, gestrichenen Putz eine wunderbare Helligkeit und moderne Eleganz aus.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Rundum-Sorglos-Paket: Vollständige Kernsanierung inkl. aller Elektrik, Wasserleitungen, Heizkörper, Böden, Türen und Wände. Einziehen und sich rundum wohlfühlen!
- Perfekte Raumaufteilung: 3 helle Zimmer bieten genug Platz für die ganze Familie. Das Badezimmer mit Fenster sorgt für ein angenehmes Raumklima.
- Sorglos in die Zukunft: Eine Gas-Zentralheizung von 2018, eine Dachsanierung (2010-2012) und frische Balkonsanierung (2024) garantieren Ihnen langfristige Sicherheit und niedrige Energiekosten (Energieverbrauch: 131,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)).
- Ideale Lage: Nur 4 Minuten zum Flughafen und dennoch mitten im lebendigen, familienfreundlichen Fuhlsbüttel mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Parks und einer exzellenten Verkehrsanbindung in die City.
- Praktischer Zusatznutzen: Ein Kellerabteil mit Licht und Strom bietet reichlich Stauraum. Vor dem Haus finden Sie problemlos kostenfreie Parkmöglichkeiten.

Die Eckdaten:

- Adresse: Kurveneck 2, 22335 Hamburg-Fuhlsbüttel
- Wohnfläche: 84,5 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | 1 Bad | EG
- Baujahr: 1935 (umfassend kernsaniert)
- Energieverbrauch: 131,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Warmwasser: Elektronischer Durchlauferhitzer
- Keller: Ja, mit Licht & Strom
- Stellplatz: Ausreichend kostenfreie Parkmöglichkeiten im Umfeld
- Hausgeld: 342 €

Dies ist keine Wohnung, sondern ein Zuhause, das für die nächsten Jahre gemacht ist. Machen Sie den nächsten Schritt in Ihr neues Leben!

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigstermin!

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

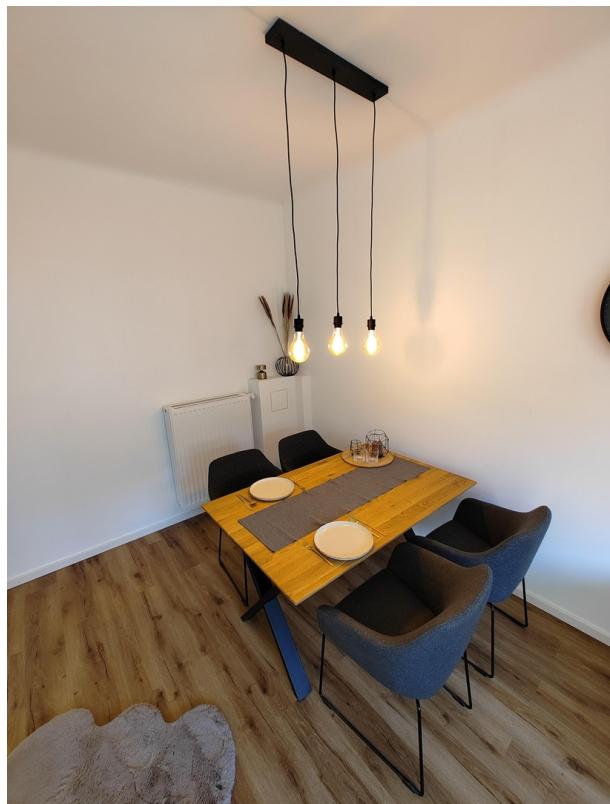
## Exposé - Galerie



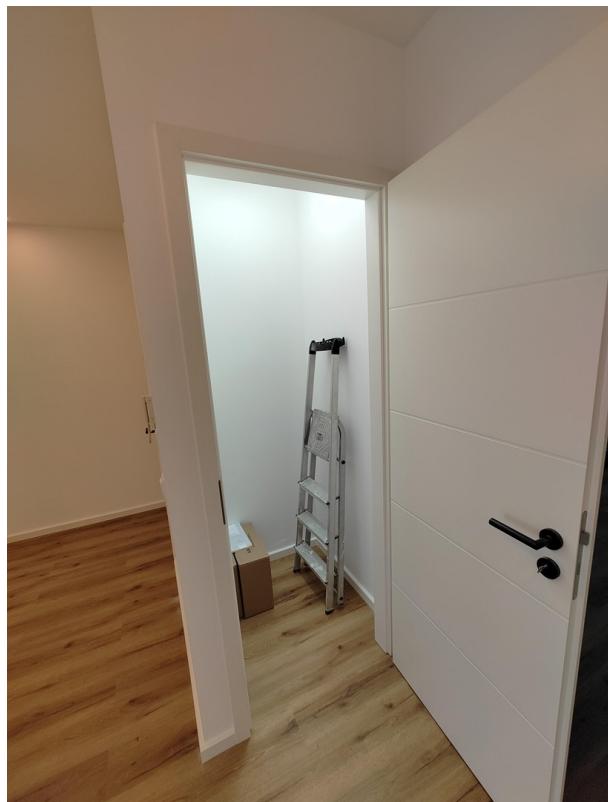
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



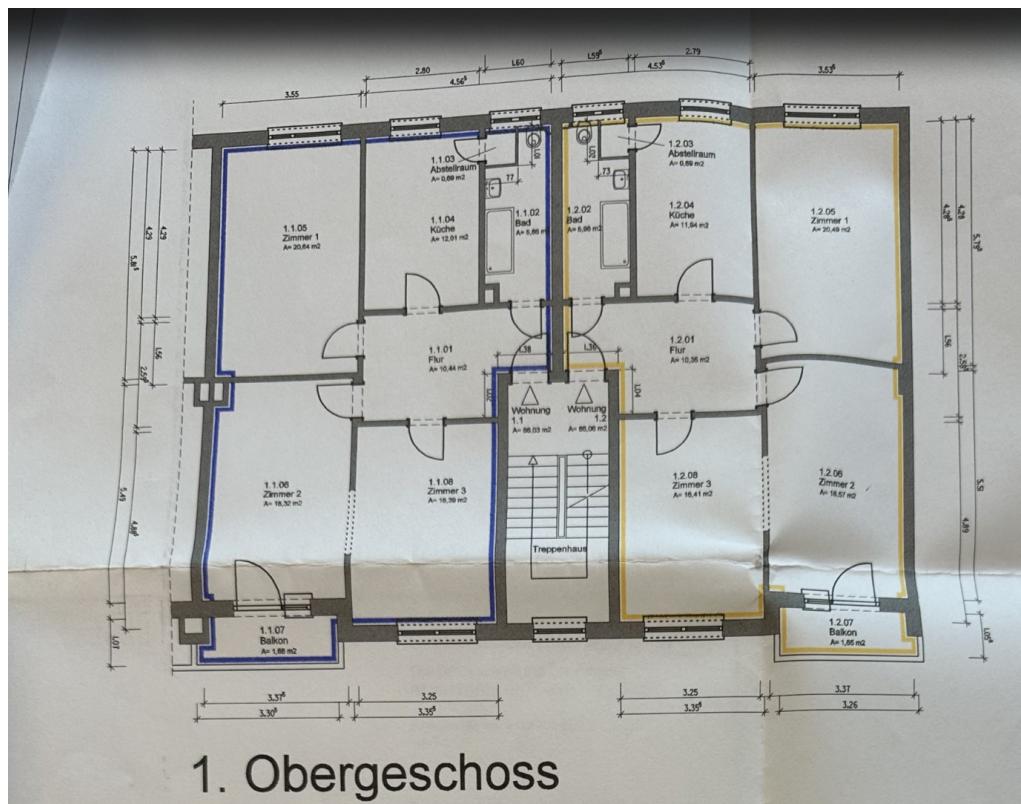
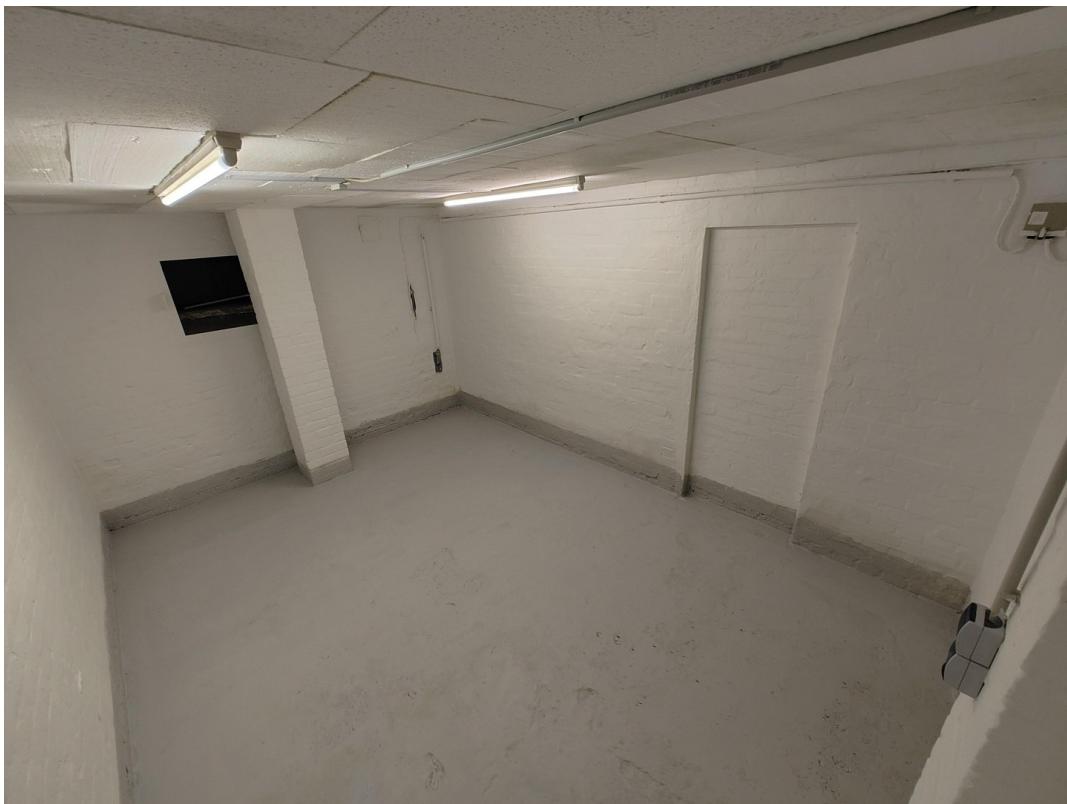
# Exposé - Galerie



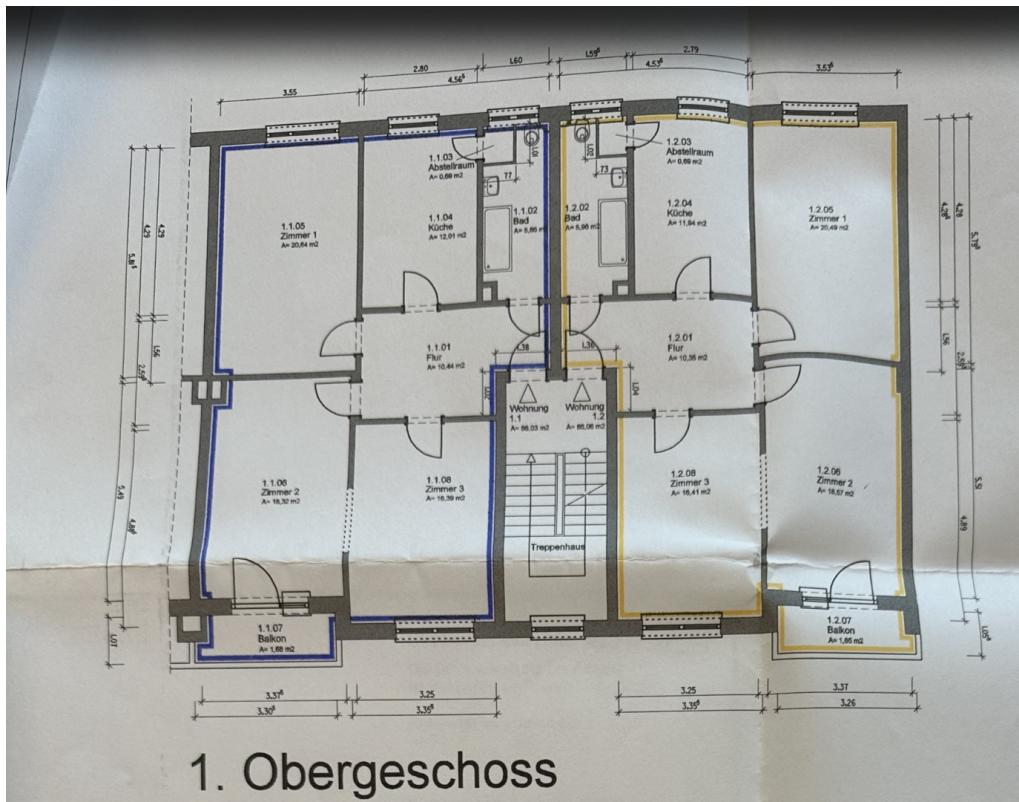
# Exposé - Galerie



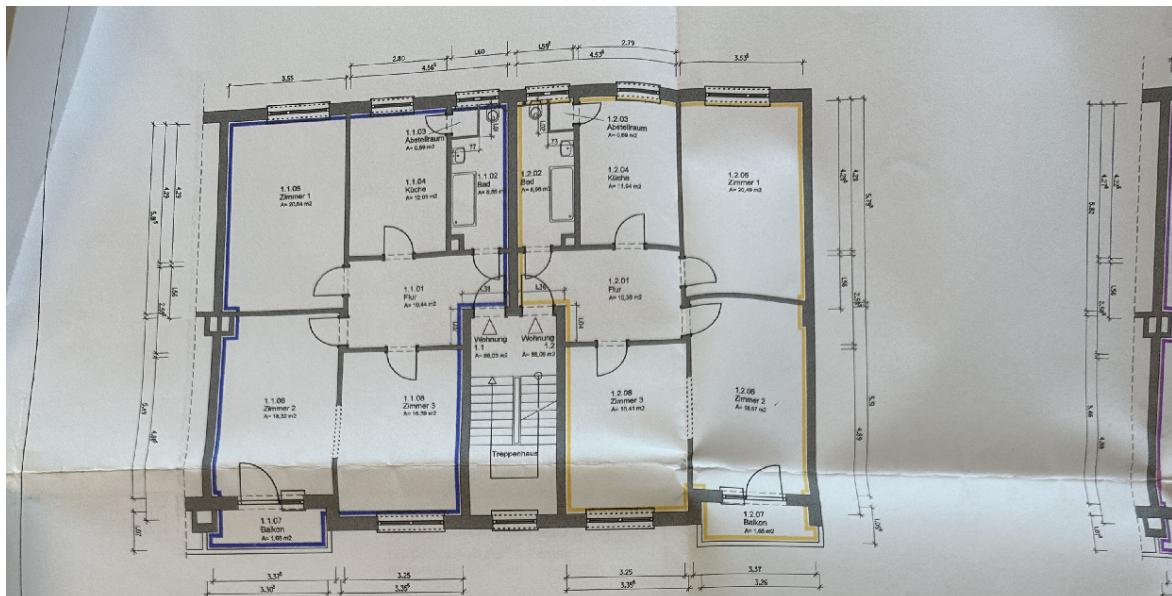
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

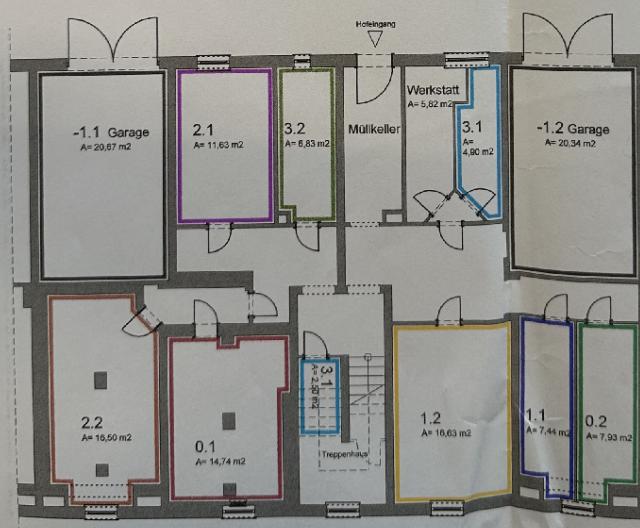


# Exposé - Grundrisse



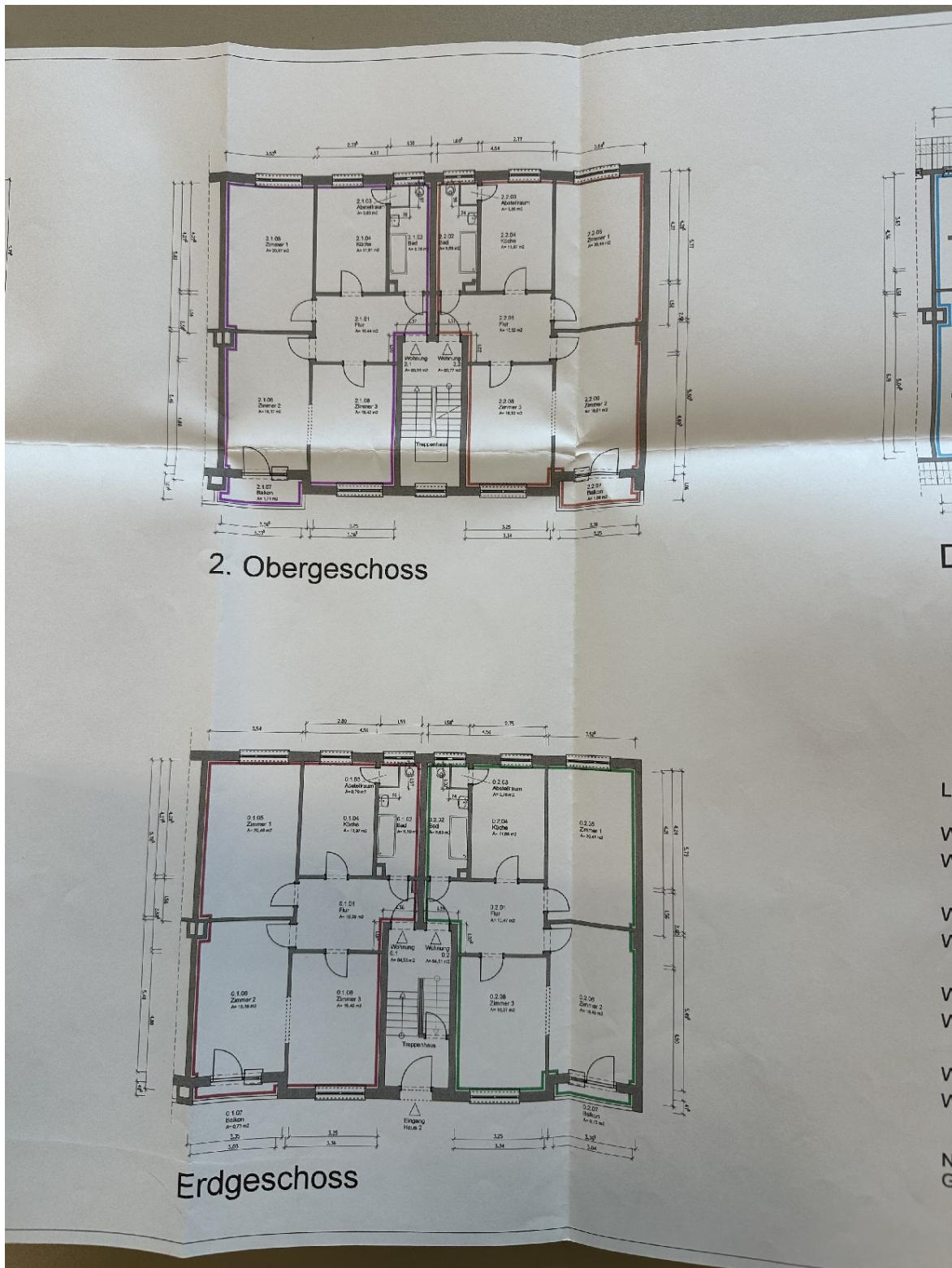
1. Obergeschoß

2



Kellergeschoß

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

