

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Charmant renovierte 3,5 Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-394763

#### Wohnung

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:

Roth

Mobil: 0176 38732230

Fuhlsbüttler Straße 551  
22337 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	422 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die frisch renovierte 3,5 Zimmerwohnung befindet sich in einem Rotklinker Ensemble aus den 1930er Jahren im Stadtteil Ohlsdorf/Barmbek-Nord.

Die Wohnfläche orientiert sich nach Ost/West und im Zusammenspiel mit den 2,90m hohen Decken und dem ausgezeichneten Grundriss ermöglicht dies einen offenen und lichtdurchfluteten Wohnraum.

Der Charme von hohen Decken, stilechten Zimmertüren und Terrazzoböden in der Küche und dem Bad werden von der besonderen Ästhetik der in der Wand laufenden Raumtrennenden-Schiebetür abgerundet. Alle Böden im Wohnbereich bestehen aus den originalen Vollholzdielen, welche sich auf der vollen Raumlänge erstrecken.

Die Wände und Decken sind glatt verspachtelt und frisch gestrichen.

Ein gemütlicher Westbalkon, zum Innenhofbelegen, lädt zum abendlichen entspannen und verweilen ein.

## Ausstattung

- Helle, Hohe Räume
- Frische verspachtelt und gestrichene Wände und Decken
- Geschliffener Vollholzdielenboden
- Terrazzoböden in Bad und Küche
- Sonniger und ruhiger Westbalkon (2024 Saniert)
- Fenster 2014/2015 erneuert

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Umgebung befindet sich derzeit in einer dynamischen Entwicklung. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung und die Nähe zum Hamburger Stadtpark, sämtliche Schulformen, Sportplätze und Kindergärten macht diese Lage zu einer beliebten Wohnlage und bietet enormes Entwicklungspotential. In der Fühlsbüttler Straße hat sich in den letzten Jahren eine bunte Mischung aus Gastronomie und alteingesessenem Gewerbe ergeben.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Bad



Zimmer 4



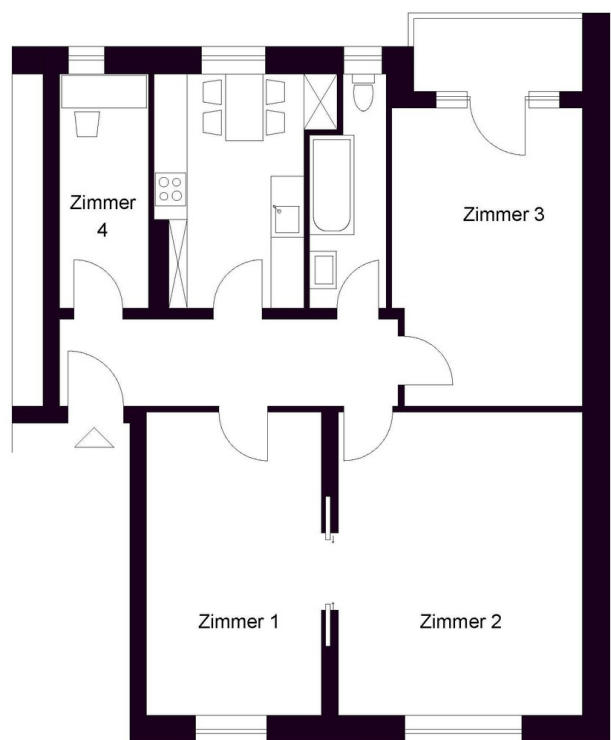
# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Grundriss