

Exposé

Wohnung in Hamburg

Außenalster fußläufig | Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung | provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-396265

Wohnung

Verkauf: **559.000 €**

Ansprechpartner:
Wahid Afshar
Mobil: 0176 20754048

22087 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	81,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	580 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 81 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 9 Parteien. Das Gebäude wurde 1964 erbaut und fortlaufend instand gehalten. Besonders hervorzuheben ist die umfassende Modernisierung in den letzten Jahren: 2021 wurde die gesamte Elektrik samt Stromkasten erneuert und eine maßgefertigte Einbauküche mit Naturstein-Arbeitsplatte installiert. Der hochwertige Parkettboden in den Wohnräumen unterstreicht den eleganten Gesamteindruck. Das Badezimmer wurde 2024 vollständig saniert und präsentiert sich mit Badewanne, Glasduschwand, modernen Armaturen sowie geschmackvollen Fliesen auf aktuellem Ausstattungsniveau.

Die Wohnung ist großzügig geschnitten und überzeugt durch ihre klare Raumaufteilung: Ein heller Wohn- und Essbereich mit großflächigen Fenstern bildet den Mittelpunkt. Hinzu kommen ein geräumiges Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, sowie die moderne Küche und das frisch renovierte Bad. Große, dreifach verglaste Fenster schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente und bieten gleichzeitig hervorragenden Schallschutz und Energieeffizienz. Beheizt wird die Wohnung über Fernwärme, das Warmwasser erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

Zur Wohnung gehört außerdem ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Eigentümergemeinschaft umfasst zwei sorgfältig instand gehaltene Gebäude mit insgesamt 19 Wohneinheiten. Dank der energetischen Fassadensanierung im Jahr 2012 und der Erneuerung des Flachdachs im Jahr 2017 präsentiert sich die Anlage in einem ausgezeichneten baulichen Zustand – ein Sanierungsstau besteht nicht.

Ein besonderes Highlight ist die außergewöhnliche Lage: Direkt an der Außenalster gelegen, genießen Sie aus der Wohnung einen einmaligen Blick auf das Wasser. Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung beginnen direkt vor der Haustür, während die Hamburger Innenstadt in nur wenigen Minuten erreichbar ist. Die Kombination aus zentraler Lage, urbaner Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zur Natur macht diese Immobilie zu einem echten Juwel.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer, die ein stilvolles Zuhause in einer der begehrtesten Lagen Hamburgs suchen, als auch für Kapitalanleger, die eine wertbeständige Immobilie in exklusiver Lage erwerben möchten.

Ausstattung

- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Erneuerte Elektrik inklusive Stromkasten (2021)
- Maßgefertigte Einbauküche (2021) mit edler Naturstein-Arbeitsplatte und modernen Markengeräten
- 2024 komplett saniertes Badezimmer mit Badewanne, Glasduschwand und hochwertigen Armaturen
- Große, helle Räume durch dreifach verglaste Fenster
- Fernwärme, Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Fassade 2012 mit Wärmedämmverbundsystem versehen
- Flachdach 2017 erneuert
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur 9 Wohneinheiten

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 580 € – darin sind auch die Heiz- und Wasserkosten enthalten.

Für die geplante Strangsanierung wurde eine Sonderumlage von ca. 30.000 € beschlossen, die bereits vollständig durch den aktuellen Eigentümer beglichen wurde. Für den Käufer entstehen dadurch keine zusätzlichen Kosten.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von dieser besonderen Lage nahe der Außenalster. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Immobilie:

Sie sind Eigentümer einer Immobilie und denken über einen Verkauf nach? Wir bieten Ihnen eine kostenlose und unverbindliche Bewertung an, beraten Sie professionell, begleiten den gesamten Verkaufsprozess und finden den passenden Käufer für Ihre Immobilie.

Finanzierung:

Um bestmöglich auf Ihren bevorstehenden Immobilienkauf vorbereitet zu sein, unterstützen wir Sie umfassend bei jedem Schritt. Von der ersten Beratung bis hin zur maßgeschneiderten Finanzierung stehen wir Ihnen zur Seite und sorgen dafür, dass Sie mit einem sicheren Gefühl in Ihre neue Immobilie starten können. Durch unsere Erfahrung und unser Netzwerk profitieren Sie von individuellen Lösungen und persönlicher Betreuung – damit Ihr Traum vom Eigenheim reibungslos Wirklichkeit wird.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Lage

Die Wohnung liegt in der Sechslingspforte – einer der begehrtesten Adressen Hamburgs – direkt an der Außenalster. Diese Lage verbindet das Wohnen am Wasser mit der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt und zählt zu den exklusivsten Wohnlagen der Hansestadt. Der tägliche Blick auf die Alster, Spaziergänge und sportliche Aktivitäten entlang des Ufers schaffen ein unvergleichliches Wohngefühl und gleichzeitig einen hohen Erholungswert.

Gleichzeitig ist die Verkehrsanbindung hervorragend: In wenigen Minuten erreichen Sie den Hamburger Hauptbahnhof – Tor zu Regionalzügen, ICE-Verbindungen und dem gesamten S- und U-Bahnnetz der Hansestadt. Auch die Autobahnen A1, A7 und A24 sind schnell erreichbar, sodass Sie jederzeit flexibel angebunden sind, egal ob Richtung Ostsee, Nordsee oder in den Süden.

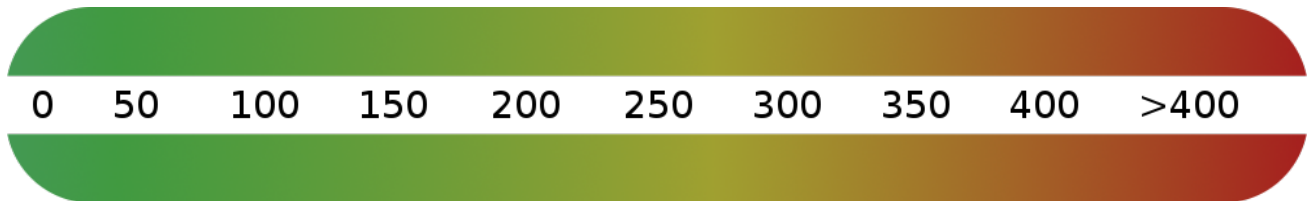
Rund um die Außenalster finden Sie ein vielseitiges Angebot: Charmante Cafés mit Blick aufs Wasser, gehobene Restaurants, Boutiquen, Wochenmärkte und kulturelle Einrichtungen. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen liegen ebenfalls im nahen Umfeld. Ob für Sport, Erholung oder den spontanen Stadtbummel – hier sind alle Möglichkeiten direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	102,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Moderne Einbauküche

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Homeoffice



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Laubengang mit Fensterfront



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Ein- Ausgang

Exposé - Grundrisse

