

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

**Modern sanierte, sehr ruhige und helle 4 Zimmer
Wohnung provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-407855

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **478.000 €**

Ansprechpartner:
Jana Weber

22177 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	90,50 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	332 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine umfangreich sanierte, sehr familiengeeignete Wohnung mit 4 Zimmern, einer Loggia mitten im Grünen und einer sehr schönen Raumaufteilung in Hamburg Bramfeld.

Neben dem großen Wohnbereich mit Zugang zur Loggia stehen drei weitere Zimmer, eine schöne Essdiele sowie eine Küche und ein modernes, komplett saniertes Badezimmer zur Verfügung. Der Grundriss des Badezimmers wurde verändert, dieses ist jetzt ein einheitlicher Raum (vgl. Fotos), anders als noch auf dem Grundriss abgebildet.

Die Wohnung bietet z.B. für eine Familie mit zwei Kindern ausreichend Platz.

Die ca. 90,5 m² große Wohnung befindet sich im Hochparterre eines im

Jahre 1972 errichteten Klinkerbaus. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 40 Wohneinheiten, die sich auf zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser und insgesamt fünf Hauseingänge verteilen. Als Abstellraum steht ein eigener großer separater Kellerraum zur Verfügung.

Das derzeitige Wohngeld beträgt 332 EUR monatlich und beinhaltet die

Heizkostenvorauszahlung sowie auch die Zuführung zur Rücklage. Die Warmwassererzeugung erfolgt dezentral über einen neuen und modernen Durchlauferhitzer.

Das Haus besitzt die EEF D.

Bei Fragen oder Interesse an einer Besichtigung melden Sie sich gern!

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Die Wohnung liegt in einer absolut ruhigen Anliegerstraße von Bramfeld, zwischen Bramfelder Chaussee und der Fabriciusstraße mit einem Garten zu Mitbenutzung mit Schaukel, großer Sandkiste und Rutsche.

Die Fabriciusstraße ist fußläufig zu erreichen und bietet sämtliche Ein-

kaufmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs. Eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist durch die Buslinie 177 sowie die Schnellbuslinie 17 gewährleistet. Die U-Bahn-Stationen "Habichtstraße" (U3) und "Wandsbek-Gartenstadt" (U1 und U3) sind in ca. 5 Minuten per Fahrrad zu erreichen. Mit dem Bau der neuen U5-Haltestelle Bramfeld entsteht hier in den kommenden Jahren eine direkte U-Bahn-Verbindung, die Bramfeld noch besser vernetzen wird.

Die Grundschulen "An der Seebek" wie auch "Heinrich-Helbing-Straße",

die Stadtteilschule "Helmuth Hübener" sowie Kindergärten befinden sich

ebenfalls im näheren Umfeld der Immobilie.

Wer gerne draußen ist, findet in der Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Spielnachmittage. Besonders beliebt ist der Bramfelder See, nur wenige Fahradminuten entfernt – ein schönes Naherholungsgebiet mitten in der Stadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Diele

Exposé - Galerie



Diele



Wohn-/Essdiele

Exposé - Galerie



Wohn-/Essdiele



Diele

Exposé - Galerie



Loggia



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



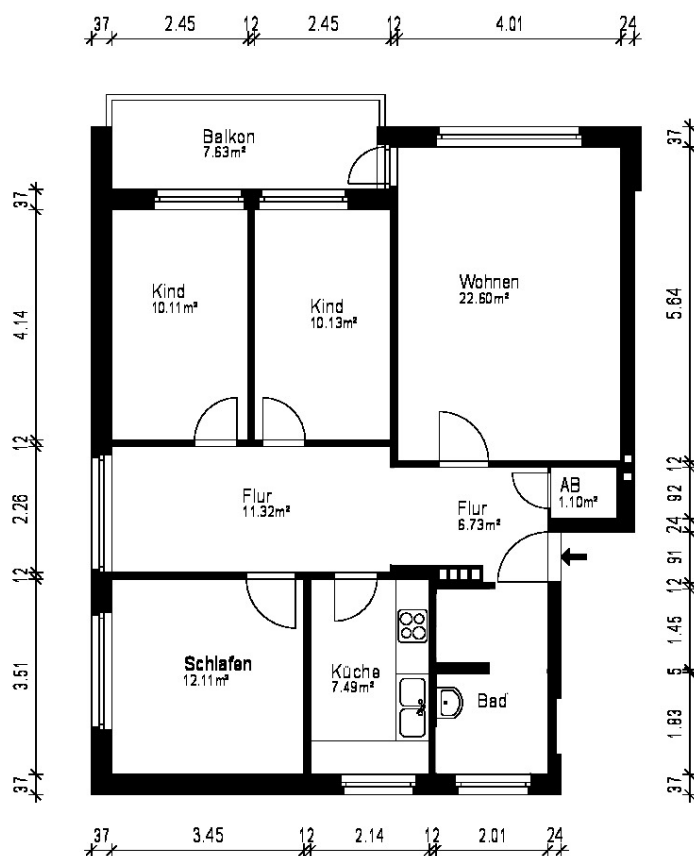
Arbeitszimmer





Arbeitszimmer

Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 100hands AG - Hussitenstraße 32 - 13356 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 8445 23



Gebäude ETW		  Aufmaß - CAD - Service - Flächen
Ort/Straße 22177 Hamburg, Benzstraße 20		
Planinhalt Obergeschoss		
Maßstab 1:100/A4	Datum 19.05.2025	
Object-Nr. -	Plan-Nr. 1	