

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse im Hochparterre



Objekt-Nr. OM-410429

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:  
Clemens Sponagel

Treptower Strasse 92  
22147 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	77,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	11,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	7.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	397 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig und umfassend sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sechs Wohneinheiten. Das Gebäude steht auf einem großzügigen Grundstück, das viel Raum, Abstand und ein angenehm offenes Wohnumfeld bietet.

Die Wohnung überzeugt durch ihren sehr gut geschnittenen, durchdachten Grundriss. Sie umfasst ein gemütliches Schlafzimmer, ein helles Kinderzimmer / Arbeitszimmer, eine großzügige Wohnküche sowie ein großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse.

Dadurch entsteht ein idealer Mix aus Wohnkomfort, Tageslicht und hoher Lebensqualität.

Ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot sinnvoll ab.

Zusätzlich bietet ein eigener Kellerraum weiteren Stauraum.

Ein Carport-Stellplatz steht ebenfalls zur Verfügung.

Das Haus wird über eine Gaszentralheizung beheizt, die 2016 erneuert wurde, was zu einem effizienten und zuverlässigen Heizbetrieb beiträgt. Zusätzlich stehen im Kellergeschoss eine gepflegte Waschküche und ein Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die eine wertstabile Wohnlage mit guter Vermietbarkeit suchen.

## Ausstattung

- Hochwertig und umfassend renovierte Wohnung
- Großzügige Wohnküche – ideal als Ess- und Lebensmittelpunkt
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zur Südterrasse
- Schlafzimmer und Kinderzimmer, beide gut geschnitten
- Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Eigener Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum
- Carport-Stellplatz
- Gepflegte Gemeinschaftsräume: Waschküche & Trockenraum
- Gaszentralheizung, erneuert 2016
- Ruhige Wohnanlage mit angenehmer Hausgemeinschaft
- Großes, gepflegtes Grundstück (ca. 1.481 m<sup>2</sup>)

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

## Sonstiges

Provisionsfrei direkt vom Käufer

In dem Hausgeld sind die Rücklagen (183€ / mtl.) sowie Heizkosten bereits enthalten.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnlage im beliebten Hamburger Stadtteil Rahlstedt.

Die Umgebung ist geprägt von einer gepflegten Mischung aus Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern, die ein angenehmes, harmonisches Wohnumfeld schafft.

Die grüne Umgebung mit Parks und Naherholungsgebieten bietet einen hohen Freizeitwert – ideal für Spaziergänge, Jogging oder sportliche Aktivitäten im Freien.

Die Infrastruktur ist hervorragend:

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken sind fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar.

Der öffentliche Nahverkehr ist optimal angebunden. Mehrere Buslinien sowie der nahegelegene S-Bahnhof gewährleisten eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile und die Hamburger Innenstadt, die in ca. 20 Minuten erreichbar ist.

Die Kombination aus Natur, gewachsener Infrastruktur und einem sehr angenehmen Wohnumfeld macht diese Lage ideal für Paare, kleine Familien und alle, die städtisches Leben mit ruhiger Wohnatmosphäre verbinden möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	121,00 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Große Essküche

# Exposé - Galerie



Helles Schlafzimmer



Flur Blick in die Wohnküche



# Exposé - Galerie



Kinder - Arbeitszimmer



Wohnzimmer mit Terasse



Große Südterasse

# Exposé - Galerie



Helle Tageslichtbad



Seperates WC



# Exposé - Galerie



Abstellraum



Eigener Carport



# Exposé - Galerie



Haus von der Gartenseite



Haus von der Straßenseite



# Exposé - Galerie



Großzügiger Garten



hintere Bereich Garten

# Exposé - Galerie



Treppenhaus zur Wohnung



Waschküche Keller

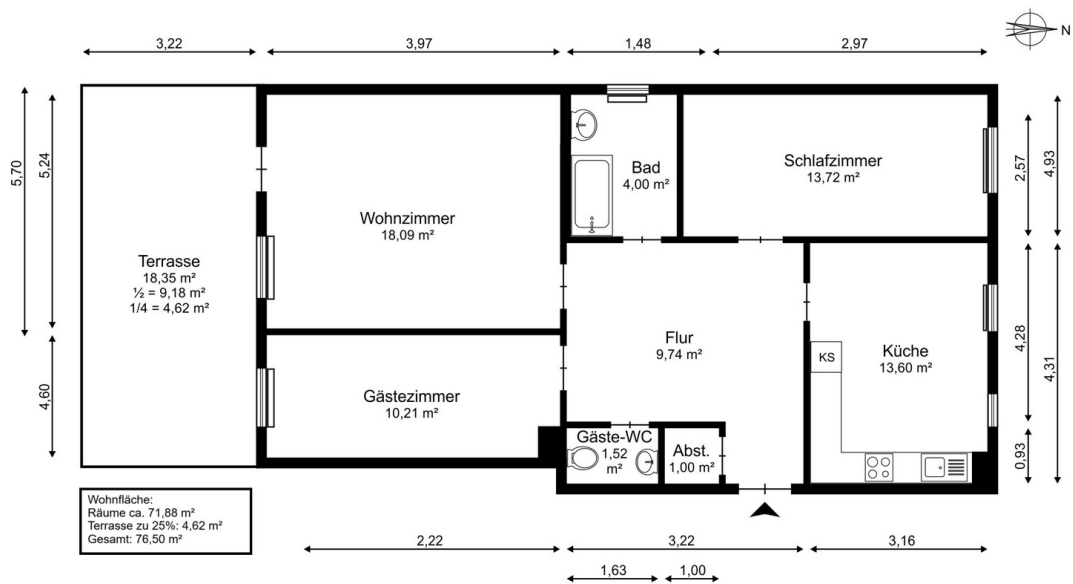


# Exposé - Galerie



gepflegter Kellerbereich

# Exposé - Grundrisse



Grundriss