

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Charmante, frisch renovierte 2,5-Zimmer-Whg. mit Balkon – ruhig gelegen am Rand des Schanzenviertels**



Objekt-Nr. OM-410843

**Wohnung**

Verkauf: **499.000 €**

22769 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	48,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	1,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	267 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 48,5 m<sup>2</sup> große Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einem hellen Ambiente, einer funktionalen Raumaufteilung und einer Lage, die Ruhe und urbanes Leben ideal verbindet. Durch die frische Renovierung präsentiert sich das Objekt sofort bezugsfertig – perfekt für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Highlights der Wohnung

2,5 Zimmer mit klarer Aufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Sonniger Balkon, ideal für entspannte Stunden

Dielenboden in den Wohnräumen & Fliesen in Bad und Küche

Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Effiziente Gaszentralheizung

Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Straße am Rand des Schanzenviertels – perfekt, wenn du Erholung zuhause suchst, aber den pulsierenden Stadtteil in wenigen Minuten erreichen möchtest.

Nur 3 Minuten Fußweg trennen dich vom lebhaften Zentrum des Schanzenviertels mit Cafés, Bars, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

Die ÖPNV-Anbindung ist hervorragend und ermöglicht schnelle Wege in die Innenstadt und umliegende Stadtteile.

Eine charmante, frisch modernisierte Wohnung mit idealer Lage zwischen Ruhe und urbanem Lebensgefühl. Dank ihres effizienten Zuschnitts und der gefragten Mikrolage eignet sie sich hervorragend zur Eigennutzung oder als lukrative Kapitalanlage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Balkon

# Exposé - Galerie



Offene Küche



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Offene Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer / Zimmer 2 / Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer / Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



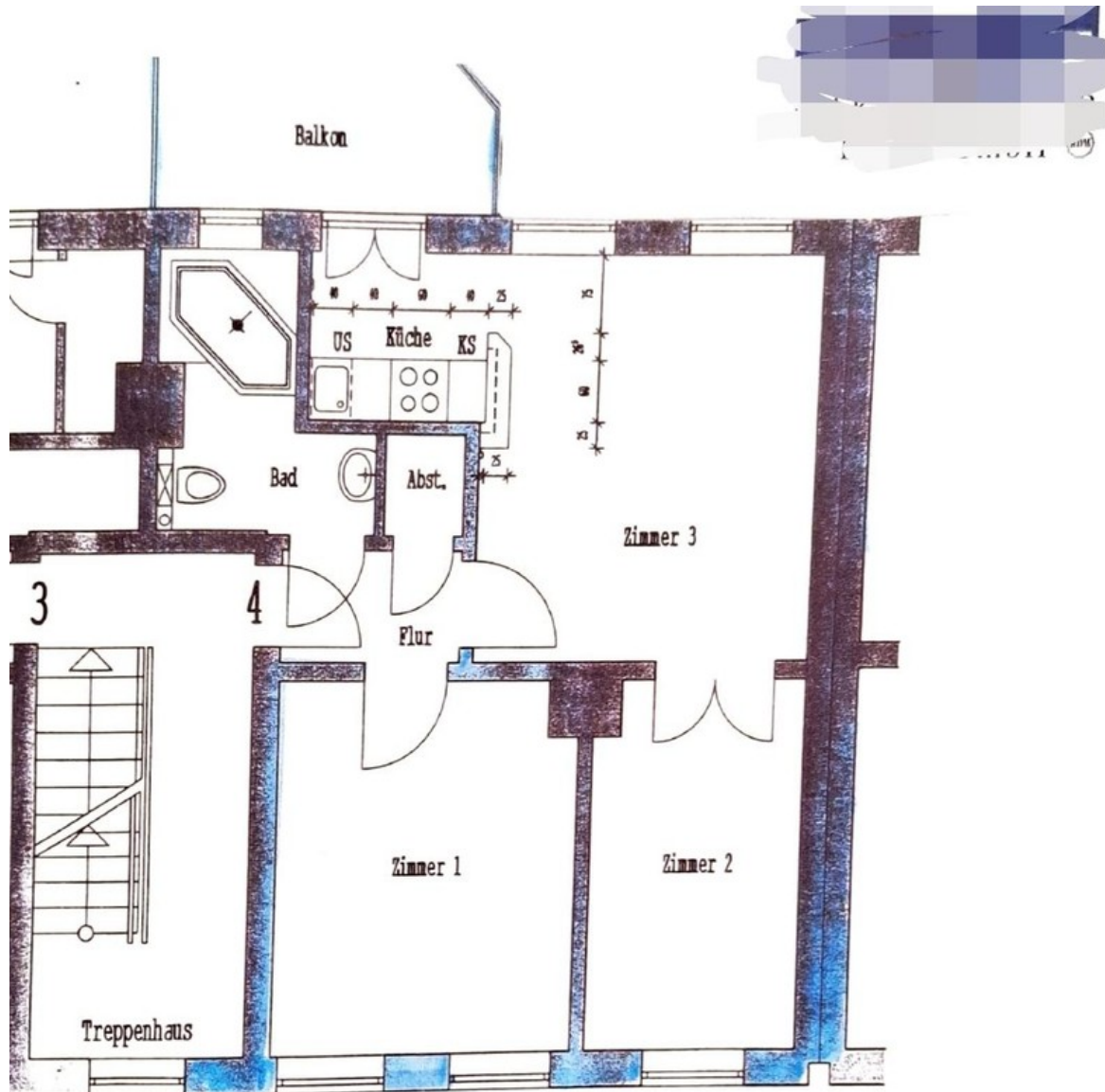
Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1

# Exposé - Grundrisse



Stand 05.10.2001 M 1 : 50

1. Obergeschoss  
Wohnung 4 (rechte Hausseite)

Grundriss