

Exposé

Wohnung in Hamburg

Kourtagefrei! Lichtdurchflutete Whg in schöner Lage in Schnelsen



Objekt-Nr. OM-412699

Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
Hasan Chayeb

Graf-Ernst-Weg 14
22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1976	Hausgeld mtl.	375 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	67,00 m ²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	28.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und sehr gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4.

Obergeschoss.

Herzstück der Wohnung ist das über 26 m² große Wohn- und Esszimmer, das über die gesamte Länge zur Außenfassade hin verglast ist. Die großflächigen Fenster sorgen – dank Süd-West-Ausrichtung – für eine hervorragende Tageslichtqualität bis in die Abendstunden. Von hier aus gelangt man direkt auf die weitläufige Loggia, die sich über die gesamte Breite des Wohnzimmers erstreckt und einen wunderschönen, freien Blick auf die gepflegte Grünanlage bietet.

Die Küche ist funktional geschnitten, mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet und sowohl über den Flur als auch über eine Glasschiebetür direkt vom Essbereich aus zugänglich – ein durchdachtes Detail, das kurze Wege und Offenheit verbindet. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie zusätzliche Möbel.

Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein zentraler Flur, von dem alle Räume gesondert begehbar sind, runden den Grundriss optimal ab.

Sämtliche Fenster der Wohnung sind sehr gut erhalten und isolieren perfekt.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Zudem gibt es eine gemeinschaftliche Waschküche zum Waschen und Trocknen im Keller, sowie ein Fahrradkeller.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist optional erhältlich (28.000,- EUR).

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Badewanne mit Dusche, Einbauküche

Fußboden:
Laminat

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

In den Nebenkosten sind sowohl Gas-, wie auch Wasserkosten enthalten. Das Hausgeld ohne Gasverbrauch betrug zuletzt 177,- EUR.

Die Wohnung eignet sich für Eigennutzer, als auch als Kapitalanlage. Die letzte Netto-Kaltniete betrug 850,- EUR zzgl. Nebenkosten. Bei Auszug des Mieters hatte er bereits mehrere Nachfolgeanfragen erhalten, welche aufgrund des Verkaufs der Immobilie abgelehnt wurden.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnanlage in Hamburg-Schnelsen (Bezirk Eimsbüttel).

Öffentliche Verkehrsmittel sind Fußläufig erreichbar. Die Buslinien 21 und 183 sind in 5 Minuten Fußweg erreichbar. Supermärkte wie Aldi oder Lidl sind ebenfalls Fußläufig erreichbar. Das Albertinen Krankenhaus ist 1,5 km von der Wohnung entfernt gelegen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



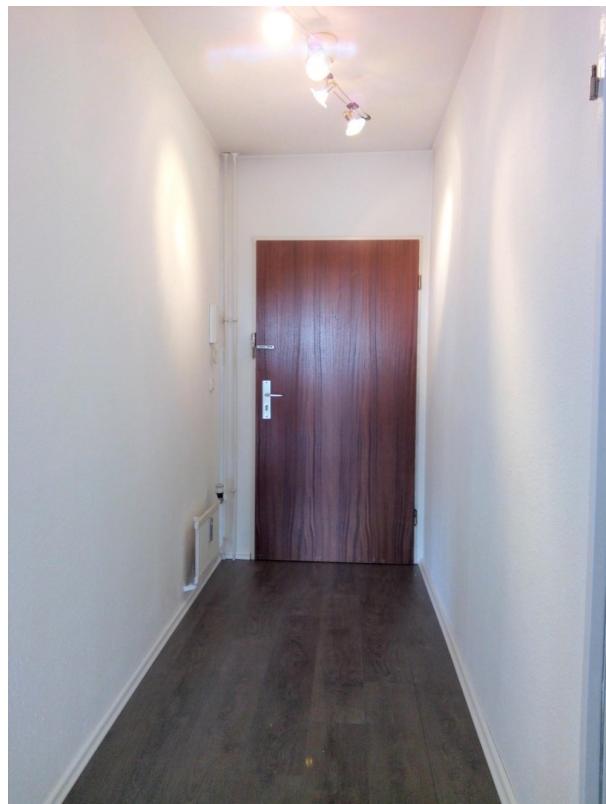
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



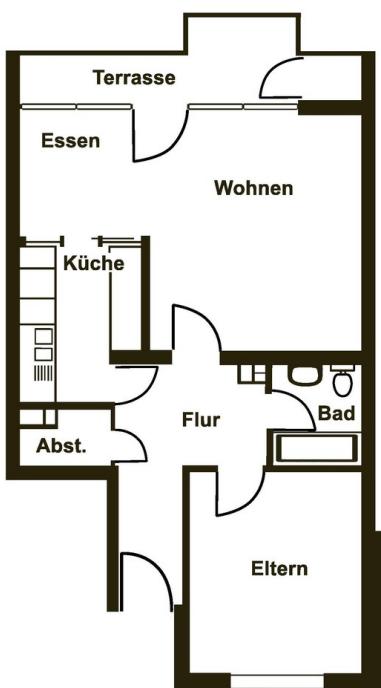
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnfläche

Graf-Ernst-Weg 14, 22459 Hamburg
Wohnung 4. OG rechts

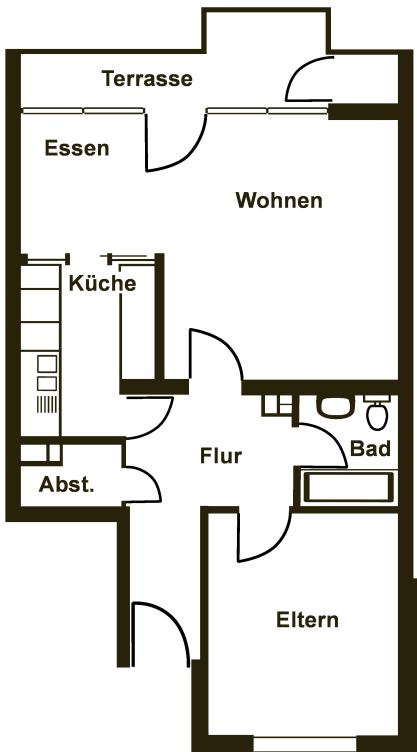
Wohn-Esszimmer	26,40 qm
Schlafzimmer	13,90 qm
Küche	7,30 qm
Bad	3,60 qm
Abstellraum	2,00 qm
Flur	9,80 qm
Terrasse	4,00 qm

67,00 qm

Maßstab: 1:100

28.11.2024 - Hasan Chayeb - Wendlöhstr. 183 A, 22459 Hamburg - Tel. +49(0)17649675757

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnfläche

Graf-Ernst-Weg 14, 22459 Hamburg
Wohnung 4. OG rechts

Wohn-Esszimmer	26,40 qm
Schlafzimmer	13,90 qm
Küche	7,30 qm
Bad	3,60 qm
Abstellraum	2,00 qm
Flur	9,80 qm
Terrasse	4,00 qm

67,00 qm

Maßstab: 1:100

28.11.2024 - Hasan Chayeb - Wendlohstr. 183 A, 22459 Hamburg - Tel. +49(0)17649675757