

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Sanierte Wohnung mit Weitblick und inkl. PKW-Stellplatz, bezugsfertig**



Objekt-Nr. OM-413421

### Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

Richeystr. 55  
22309 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,40 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	264 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

2015 kernsanierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 73 m<sup>2</sup> Gesamtfläche und Süd-West-Balkon im 6. Obergeschoss. Geeignet für Singles und Paare, die eine saniert strukturierte Wohnung mit freiem Blick ins Grüne suchen.

Das Gebäude wurde 1964 errichtet und 2012 an Fassade, Dach und Heizungsanlage überarbeitet; Balkone 2018, Fahrstuhl 2019, Fahrradstellplätze 2025. Die Wohnung selbst wurde 2015 kernsaniert. Elektrik, Heizkörper sowie sämtliche Leitungsstränge innerhalb der Wohnung wurden 2015 erneuert. Aus der ehemaligen Küche entstand ein Tageslichtbad mit Wanne und zusätzlicher elektrischer Fußbodenheizung. Das frühere innenliegende Bad wurde zum Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss umgebaut, das Gäste-WC komplett erneuert. Die Küche befindet sich im früheren Kinderzimmer und bietet Platz für einen kleinen Tisch. Vinylboden ist durchgehend verlegt. In der Diele befindet sich ein großer Einbauschränk, im Schlafzimmer ein weiterer Einbauschränk mit Wertschränk. Das Wohnzimmer führt auf den Balkon mit unverbaubarer Aussicht über die begrünte Nachbarschaft und niedrige Wohnbebauung; keine direkte Einsicht von gegenüber.

Zur Wohnung gehören ein fest zugeordneter PKW-Stellplatz sowie ein großer Dachbodenraum. Das Objekt wird über eine Zentralheizung (Erdgas, Baujahr 2011) versorgt. Die Wohnanlage liegt ruhig und bietet einen weiten Grünblick über die Umgebung.

## Ausstattung

- Kernsanierung der Wohnung im Jahr 2015
- Erneuerte Elektrik inkl. Leitungen, Sicherungskasten, Steckdosen
- Erneuerte Heizungen und Sanitärstränge (innerhalb der Wohnung)
- Tageslichtbad mit Wanne und elektrischer Fußbodenheizung
- Separater Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Modernisiertes Gäste-WC
- Einbauküche mit Platz für einen kleinen Esstisch
- Durchgehender Vinylboden
- Einbauschränk in der Diele
- Einbauschränk im Schlafzimmer mit integriertem Wertschränk
- Süd-West-Balkon mit freiem Grünblick
- Balkon saniert(2018)
- Fester PKW-Stellplatz im Eigentum
- Großer Dachbodenraum (15m<sup>2</sup>)
- Zentralheizung (Erdgas, Baujahr 2011)
- Modernisierte Gebäudeteile: Fassade, Dach, Heizung (2012), Fahrstuhl (2019), Fahrradstellplätze (2025)
- Glasfaseranschluß ist in Planung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Barmbek-Nord, einer gewachsenen und beliebten Wohnlage im Hamburger Nordosten. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün und mehreren Wasserflächen, die zu Spaziergängen und Erholung einladen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen sowie Sport- und Freizeitangebote sind zahlreich vorhanden und bequem erreichbar.

Die Richeystraße ist eine ruhige, baumbestandene Straße mit überwiegend niedriger Bebauung und einzelnen Wohnhäusern. Direkt angrenzend verläuft der sogenannte „Grüne Weg“, der unter anderem zum Appelhoff-Weiher führt. Auch der Stadtpark ist fußläufig erreichbar und erweitert das Freizeit- und Erholungsangebot zusätzlich.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Mehrere Buslinien (u. a. 7, 17 und 277) sowie die U-Bahn-Station Habichtstraße befinden sich in kurzer Entfernung. Car-Sharing-Angebote sind im Umfeld ebenfalls gut verfügbar. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs lassen sich bequem zu Fuß erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	131,10 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Diele

# Exposé - Galerie



Diele



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Diele



# Exposé - Grundrisse



Grundriss