

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Provisionsfrei ! 3-Zimmer Eigentumswohnung in Hamburg-Niendorf



Objekt-Nr. OM-414178

#### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

22459 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten, kleinen Mehrfamilienhauses mit nur 6 Wohneinheiten, erbaut in massiver Bauweise mit einer Rotklinkerfassade.

Die Wohnung zeichnet sich besonders durch den gelungenen Grundriss aus. Das Wohnzimmer ist hell und lichtdurchflutet, der Balkon ist nach Westen/Süden ausgerichtet und lädt zum Verweilen bis zum Sonnenuntergang ein. Eine Markise dient als Sonnenschutz. Außerdem stehen ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, welches sich als Ess-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer eignet. Alle Wohnräume sind mit Echtholzparkett ausgestattet, auch die Diele, von der zentral alle Räume zu erreichen sind.

Die Küche beherbergt eine Einbauküche mit grosser Kühl-/Gefrier-Kombi, Backofen, Ceranfeld, Spülmaschine und Waschmaschine, der Boden ist gefliest. Das Badezimmer ist gefliest und bietet eine grosse Dusche.

Sowohl Küche als auch Bad wurden ca. 2001 komplett saniert.

Ein Abstellraum vervollständigt den Grundriss. Weitere Abstellmöglichkeiten bietet noch ein ca. 11qm grosser Kellerraum.

## Ausstattung

- Echtholzparkett in allen Wohnräumen, erneuert in 2008
- alle Heizkörper erneuert in 2014
- Balkon mit Markise, diese wurde 2022 erneuert
- Einbauküche mit grosser Kühl-/Gefrierkombi, Spülmaschine, Waschmaschine, Ceranfeld/ Backofen
- an fast allen Fenstern massgefertigte Plissee aus 2022
- Internet: das Haus ist am Glasfaser-Netz angeschlossen und die Leitungen sind bereits bis in alle Etagen verlegt
- SAT-TV
- Balkone wurden 2021 saniert und haben eine neue Bodenbeschichtung erhalten
- Beheizt wird das Haus über eine 2014 erneuerte Gasbrennwert-Heizungsanlage
- im Keller befinden sich auch ein Trockenraum sowie 2 Fahrrad-Abstellräume

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Niendorf gehört zu den beliebtesten Wohnlagen Hamburgs, ein Stadtteil mit viel Grün, der sowohl Ruhe und Natur als auch eine hervorragende urbane Infrastruktur bietet.

Das lebendige Zentrum ist die Fußgängerzone und das Einkaufszentrum am Tibarg mit Cafés und Restaurants, aber auch Supermärkten, Bäckereien, Apotheken usw. Als Naherholungsgebiet fungiert das idyllische Niendorfer Gehege.

Sämtliche Schulen befinden sich in der Nähe. Bushaltestellen und die U-Bahn (U2) sind in wenigen Gehminuten zu erreichen und sorgen für eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt, die Autobahnen A7 und A23 sind 5-10 Minuten entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	127,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Haus Ansicht 2

# Exposé - Galerie

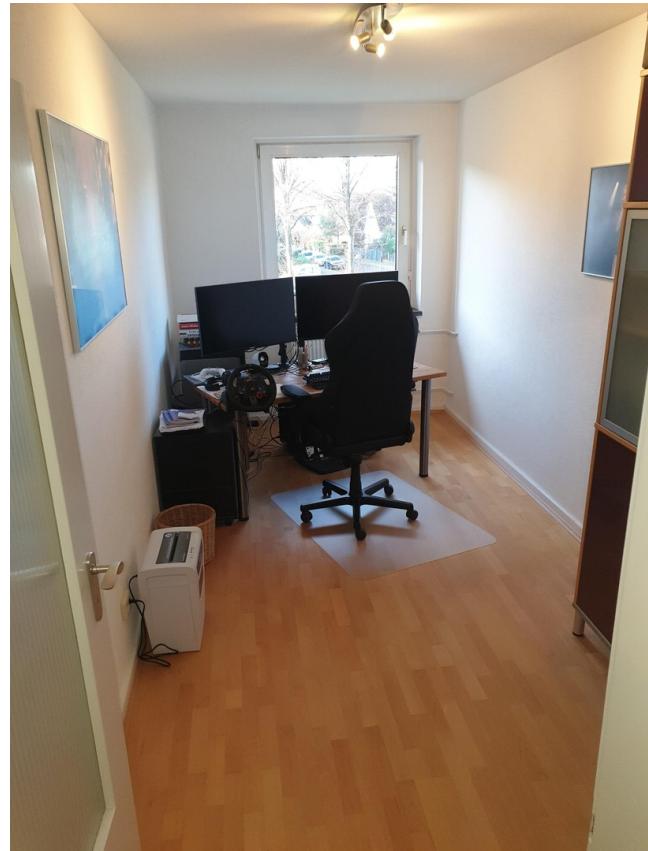


Wohnzimmer Ansicht 1



Wohnzimmer Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Balkon



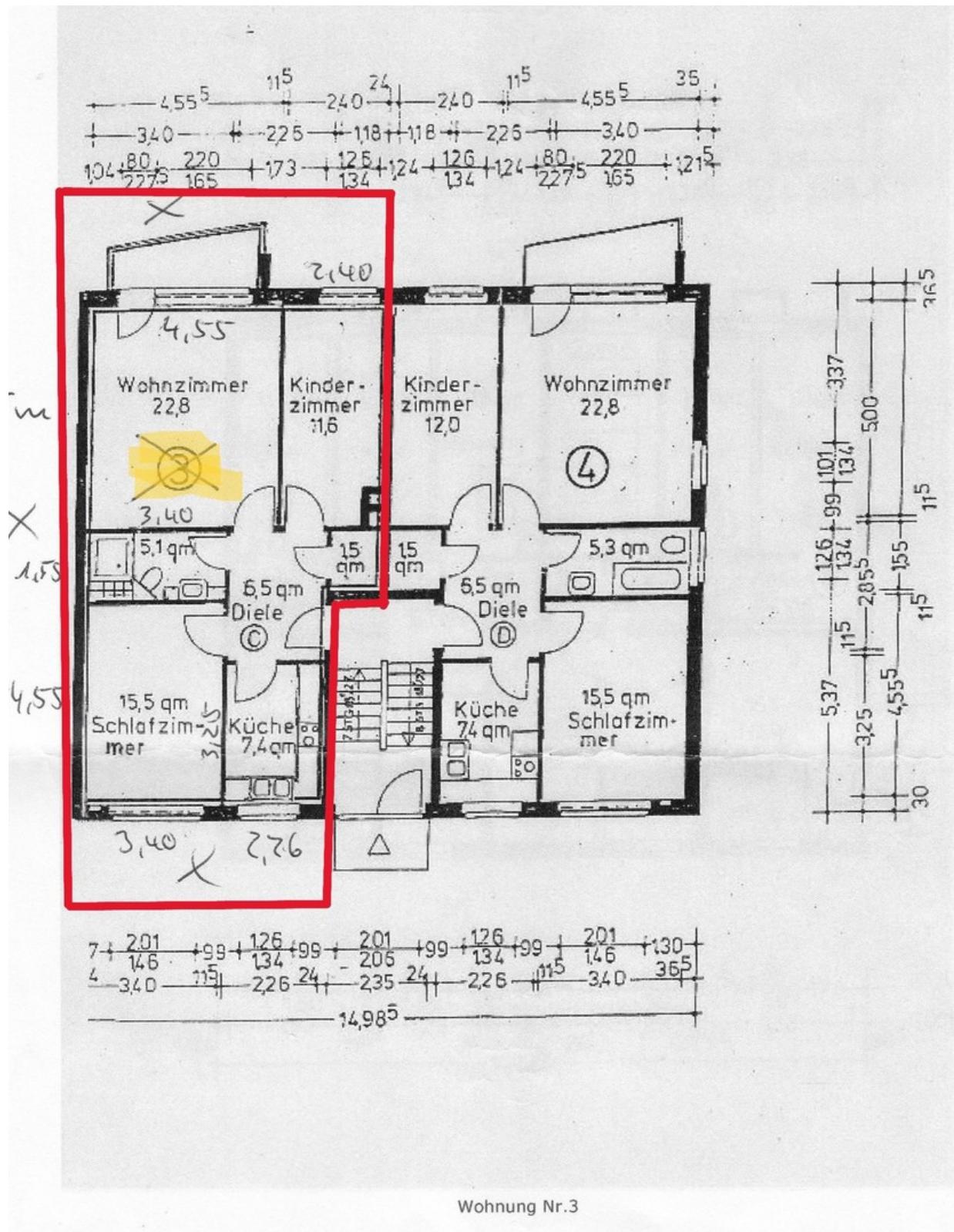
Diele

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Grundrisse



### Wohnung Nr.3

## Grundriss