

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Luxuswohnung, Möbliert, Neuwertig, 3- 5% Rendite
durch Vermietung!**



Objekt-Nr. OM-416732

Wohnung

Verkauf: **650.000 €**

22523 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1996	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	77,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Neuwertig		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere 2022 komplett renovierte und luxuriös neu eingerichtete Wohnung mit hervorragender Ausrichtung Richtung Süden und bodentiefen Fenstern rundum. Die Wohnung hat einen wunderbaren Ausblick in den großen Garten und liegt zentral in Eidelstedt (5 Gehminuten zum Busbahnhof/ Einkaufszentrum). Befindet sich die Wohnung nur im 1. Stock, kann man sie auch per Fahrstuhl erreichen.

Die Wohnung würde ab dem Zeitpunkt des Kaufes für eine Zeit von 3 Jahren von den jetzigen Eigentümern gemietet werden. Sie stellt somit eine sehr interessante Investition mit direkten Mieteinnahmen dar.

Die Wohnung ist mit einer Fussbodenheizung in allen Zimmern ausgestattet, mit Sensoren regulierbar. Sie ist in allen Räumen mit Steinfliesen in Holz- Optik und -Haptik ausgestattet (R11, also auch für Nasszellen geeignet), im Schlaf-, Wohn- und Gästezimmer zusätzlich mit Schallschutz unter den Fliesen, sowie im Bad mit einer Wasserschutzfolie darunter.

Darüber hinaus sind in sämtlichen Räumen herabgelassene Decken mit indirekt leuchtenden und dimmbaren LED- Bändern und Spots ausgestattet, die eine Wohnraumbeleuchtung von Kerzenlicht- Warm bis hin zu annäherndem Tageslicht (2.700K) ermöglichen. Beide Schaltkreise sind in jedem Raum über Open- Air Schalter (also ohne Strom!), sowie per bluetooth steuerbar.

Der Durchgang vom Flur ins Ess-/ Wohnzimmer ist offen gestaltet. Der Durchgang zur Küche ist mit einer Glasschiebetür versehen. Zwischen Wohnzimmer und Gästezimmer befindet sich ein großer Durchgang mit 3 einzeln verstellbaren Schiebetüren, was es jederzeit ermöglicht das Raumgefühl in jedem der drei angebundenen Räume zu erweitern oder eben das Büro/ Gästezimmer einzeln von den Wohnräumen zu trennen.

Alle Wasserhähne sind Sensor- gesteuert, die Duschgarnituren mit einer Multifunktionssteuerung.

Vor den Ess-/ Wohnzimmerfenstern ist ein hochwertiges, elektrisches Raffstore montiert, was jederzeit den Einlass vom Tageslicht steuern lässt, sowie die zwei Räume komplett abdunkelt. Zwei elektrische Rollläden von der Loggia zum Esszimmer und Gästezimmer schließen die Möglichkeit des Abdunkelns komplett ab.

Vor dem Hauptschlafzimmer ist ebenfalls ein elektrischer Rollladen montiert, in der Küche und an der Tür zwischen Esszimmer und Loggia zusätzlich eingefasste Plissees.

Zudem ist die Wohnung hervorragend Isoliert, so dass Geräusche von Außen oder den Nachbarn kaum wahrgenommen werden. Im Schlafzimmer ist sie mit einer kaum hörbaren Lüftungsanlage ausgestattet, so daß man auch bei geschlossenen Fenstern mit Frischluft versorgt werden kann.

Zu der Wohnung gehört noch ein Abstellraum im Keller, sowie ein Garagenstellplatz für einen großen PKW und zwei Motorräder. Drei Fahrradräume gehören ebenfalls zu der Anlage.

Die Anlage befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand mit starken Rücklagen.

Ausstattung

Die Wohnung ist wie Folgt ausgestattet:

- Eingangstür (Einbruch- und Schusssicher)
- Flur mit Ablage, Schubladen und Schuhregal
- Kleine Abstellkammer mit Stromkasten, Heizungsatterie für die Heizung, Kleiderstange und Schuhregal
- Abstellschrank bespiegelt mit 6 großen Ablagefächern
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (Bosch und Siemens), einer grossen Spüle, sowie Sitzgelegenheiten am Tisch

- Großes Hauptschlafzimmer mit elektrisch verstellbarem Doppelbett (180x 200cm) komplett mit Bettkasten, einem sehr großem Kleiderschrank und einem kleinen Beistellschrank
- Komplett ausgestattetes Bad mit doppelter Waschgarnitur, Badezimmerschrank, Dusche und Badewanne
- Wohn-/ Esszimmer mit großer und teilweise elektrisch verstellbarer Sofaecke, zwei großen Glasvitritten, Ess-, Wohnzimmer- und Beistelltischen
- Gästezimmer/ Büro mit großem Büro- und Kleiderschrank, rollbarem, elektrisch verstellbarem Bürotisch und einem Rollsofa (mit Lattenrost und 200x 140cm Matratze)
- Loggia mit großer Markise, dimmbarer Beleuchtung, Kunst- Rasen und -Wandpflanzen, Terrassentischen und Stühlen, sowie einer großen Sitzbank mit Verstaumöglichkeiten

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Die Wohnung beinhaltet eine Reihe an technischen Feinheiten die erst seit Kurzem auf dem Markt sind. Anschauen lohnt sich daher auf jeden Fall- Man muss sie sehen und erleben.

Lage

Die Wohnung befindet sich mitten in Eidelstedt, liegt hervorragend angebunden an öffentliche Verkehrsmittel und umgeben von Geschäften, Arztpraxen, Apotheken, Banken, Restaurants, uvm.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



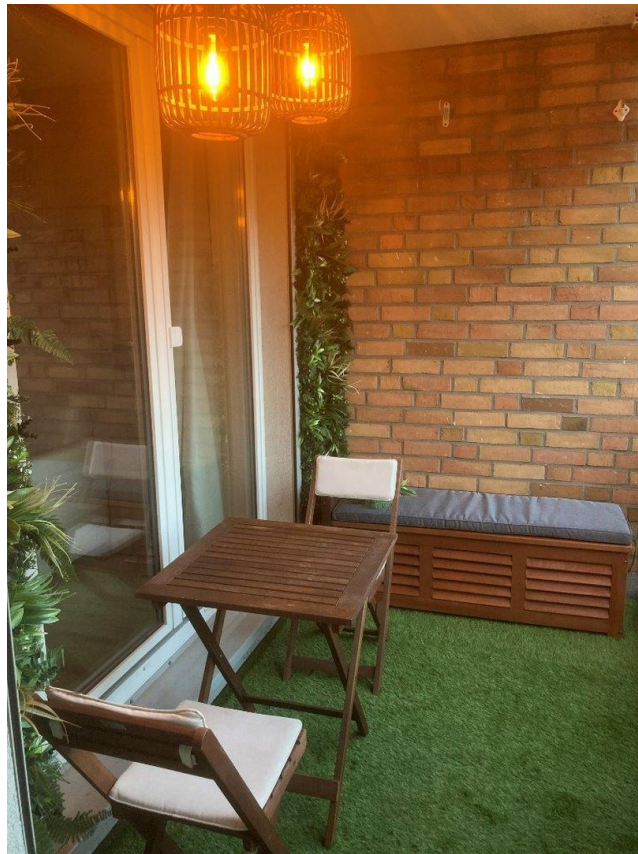
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



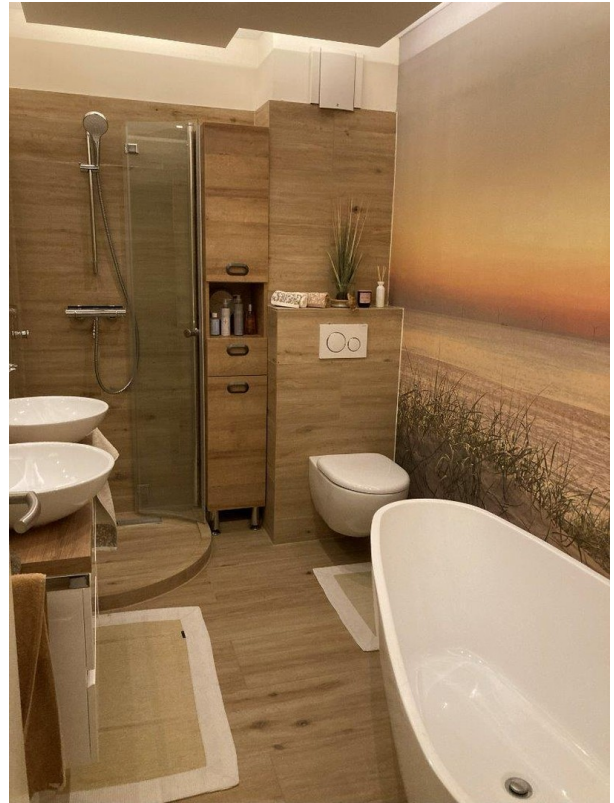
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



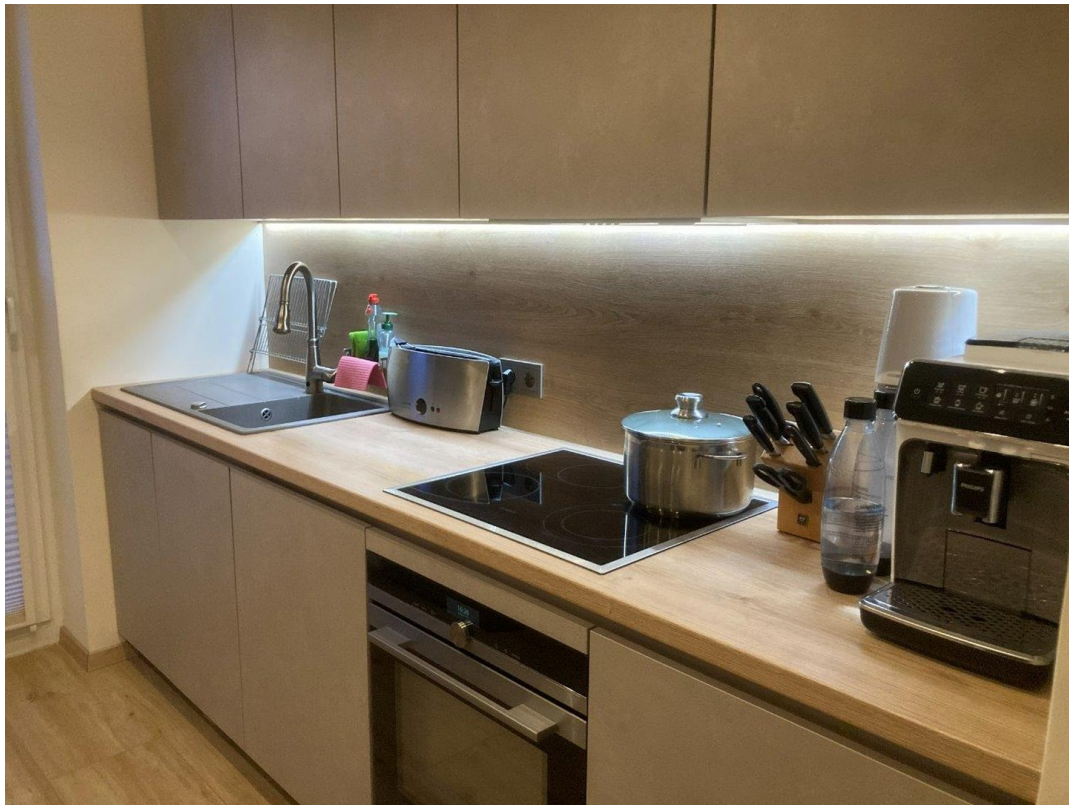
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

