

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### freie Altbauwohnung mit Parkplatz



Objekt-Nr. OM-417620

#### Wohnung

Verkauf: **315.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna Schmidt

22761 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	keine Angaben
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	230 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf von privat steht eine hübsche 2-Zimmer Altbauwohnung in sehr guter Lage in Hamburg-Bahrenfeld. Die Wohnung befindet sich im 3ten Stock eines 5-stöckigen Hauses aus dem frühen 20. Jahrhundert. Vom großzügigen Flur mit Dielenboden gehen die beiden ca gleich großen Zimmer ab. Beide haben eine hohe Deckenhöhe und ebenfalls Holzfußboden. Eines der Zimmer verfügt zusätzlich über einen kleinen Balkon. Die Küche bietet genug Platz für einen großen Esstisch, die alten hamburgischen Fliesen, sowie eine Küchenhexe, die jedoch nicht mehr in Betrieb ist, tragen zur Gemütlichkeit bei. Auch zur Küche gehört ein kleiner Balkon mit Blick in den Innenhof des Hauses und Sonne am Vormittag. Dort befindet sich ein Parkplatz, der zur Wohnung mit dazugehört. Angrenzend an die Küche befindet sich das sehr schmale Badezimmer mit Dusche, Toilette und Durchlauferhitzer. Ebenso zur Wohnung gehört ein kleiner Kellerraum.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung.

Im Jahr 2026 steht eine Dachsanierung an, die 2 großen Sonderumlagen hierfür sind schon getätig. Sicherlich lohnt es sich in die Wohnung noch etwas Zeit und Geld für Modernisierungen rein zustecken.

Das Hausgeld beträgt aktuell inklusive Ansparungen für das Dach 230 Euro.

Freie Übergabe nach Vereinbarung.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Ein großes Plus ist auch die Lage der Wohnung. Die Buslinien 2 und 3 an der Haltestelle Bornkampsweg sind in drei Minuten fußläufig zu erreichen und damit ist man in 15 Minuten sowohl mitten in Altona als auch in St.Pauli. Die Nähe zum zukünftigen Bahnhof Diebsteich ist ein weiterer Vorteil.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	201,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie

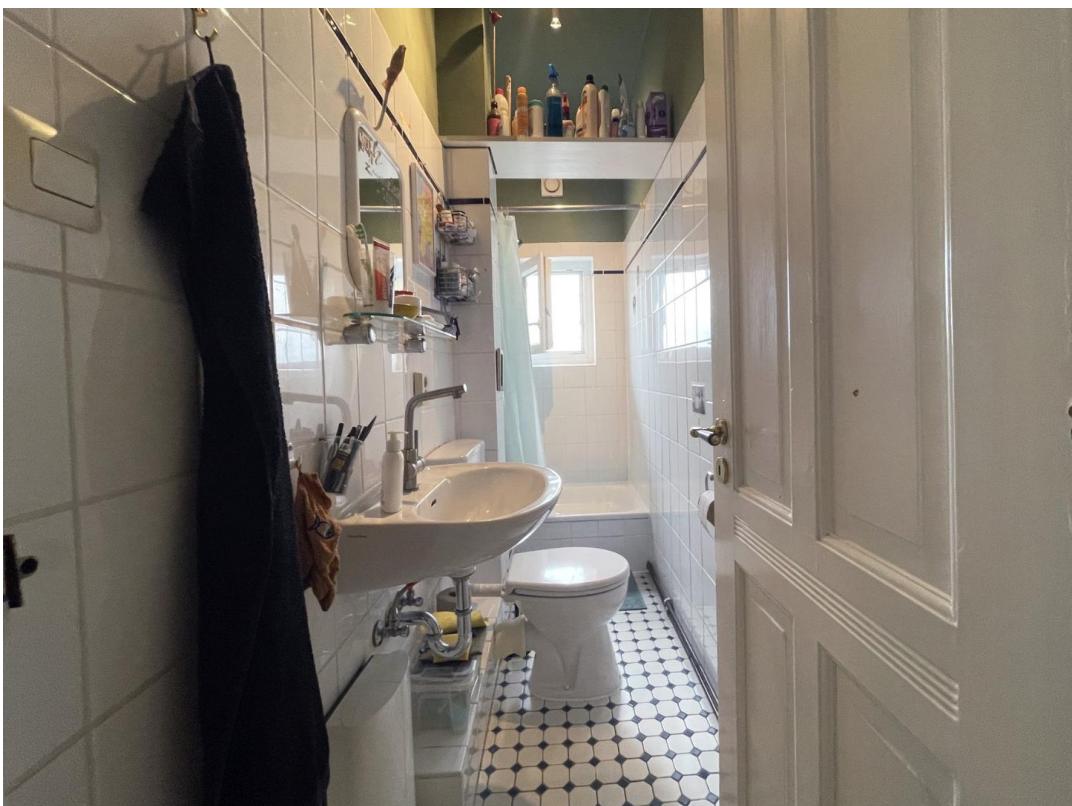


Flur Richtung Küche

# Exposé - Galerie



Flur Richtung Ausgang



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche01



Küche02

# Exposé - Galerie



Küche03



Balkon Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Stuck Schlafzimmer

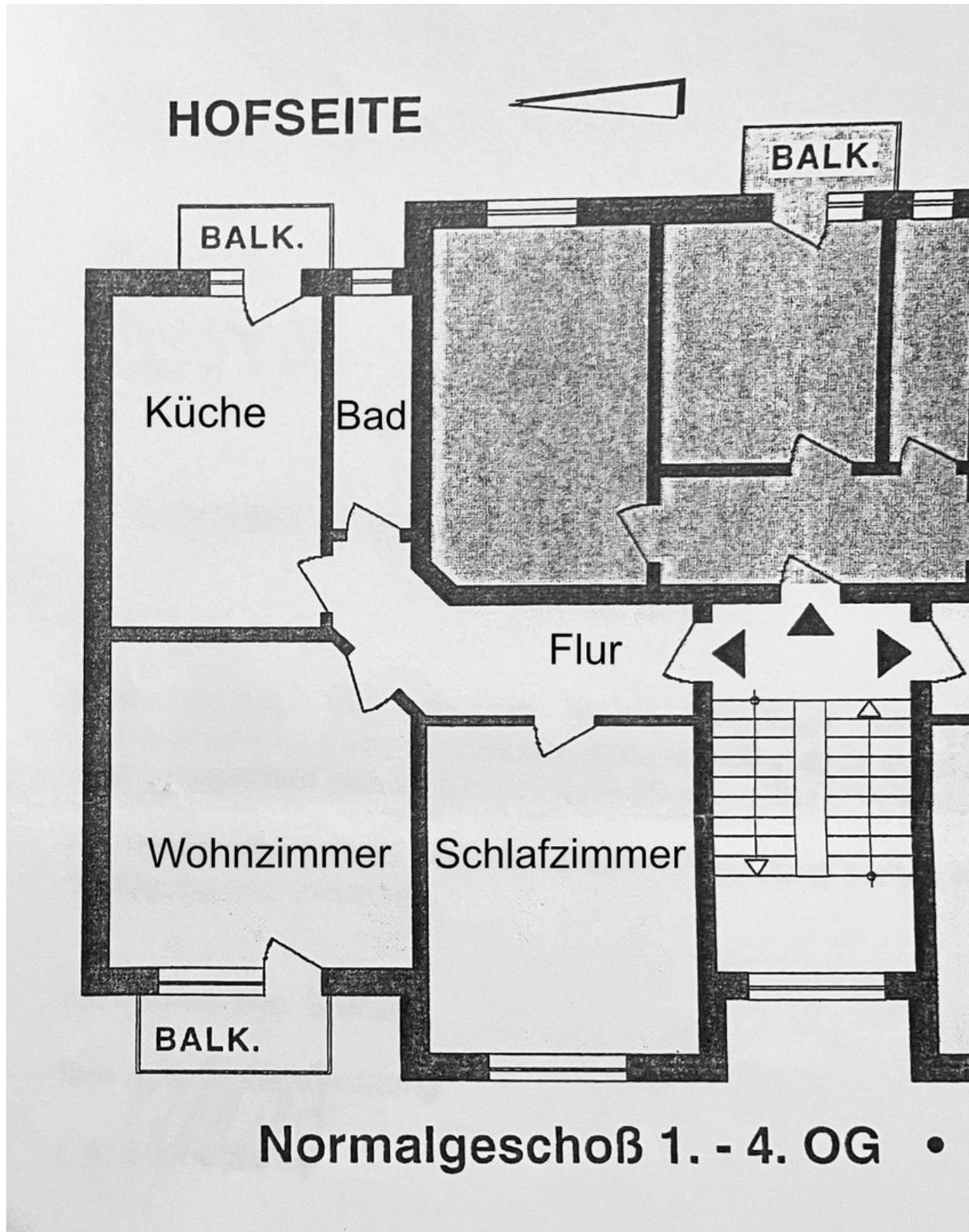
# Exposé - Galerie

## Energieausweis



## Hausansicht vorne und hinten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss