

Exposé

Wohnung in Hamburg

4-Zimmer Wohnung Erstbezug nach Renovierung- provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-418202

Wohnung

Verkauf: **474.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Dethlefs

22527 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	93,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	278 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung wurde vollständig renoviert und befindet sich in neuwertigem Zustand. Elektrik, Leitungen, Böden, Bäder und Wände wurden komplett erneuert.

Das moderne Vollbad ist mit neuen Sanitärobjekten und Armaturen sowie neuen großformatigen Fliesen ausgestattet, zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC.

In allen Wohnräumen wurde ein pflegeleichter, heller Vinylboden in Holzoptik verlegt.

Eine individuelle Wunschküche kann eingebaut werden.

Der helle Wohnbereich mit Südwest-Balkon bietet viel Licht und einen freien Blick ins Grüne. Drei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- und/oder Arbeitszimmer.

Ein geräumiger Abstellraum in der Wohnung und ein Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum.

Ein Stellplatz kann angemietet werden.

Es gibt keinen Aufzug.

Die Wohnung wird courtagefrei angeboten und kann sofort bezogen werden.

Ausstattung

Ausstattung

Komplett renoviert (Elektrik, Böden, Bäder, Wände, Heizkörper)

Neue Sanitärobjekte und moderne Fliesen

Vinylboden in Holzoptik in allen Wohnräumen

Balkon mit Südwestausrichtung

Gäste-WC

Abstellraum in der Wohnung

Kellerraum

Öl-Zentralheizung

Kunststofffenster, 3-fach verglast

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. EUR 278,00 inkl. der Heizkosten.

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße (Holtwisch2) im beliebten Stadtteil Hamburg-Stellingen – einer Gegend, die städtische Nähe mit grünem Umfeld verbindet.

Das Viertel ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, altem Baumbestand und kurzen Wegen zu allem, was man im Alltag braucht.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheken und Supermärkte sind fußläufig erreichbar. Ebenso Restaurants, Cafés und kleinere Läden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien und die U-Bahn-Station „Hagenbecks Tierpark“ sind schnell erreichbar. In ca. 30 Minuten erreicht man den Jungfernstieg. Die Autobahn A7 ist nur wenige Minuten entfernt – ideal für Berufspendler.

Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben: Spielplätze, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein Gymnasium, eine Grundschule und ein Kindergarten befinden sich direkt gegenüber auf der anderen Strassenseite und sind somit nur wenige Meter entfernt. Auch das Freizeitangebot ist vielfältig – der Tierpark Hagenbeck, die Stellingner Schweiz, die Stellingner Höfe und die neu gestalteten Grünflächen über dem A7-Deckel laden zum Spazieren, Radfahren oder Sporttreiben ein.

Stellingen ist ein Stadtteil im Wandel: Durch die neue Infrastruktur, moderne Wohnprojekte und die Nähe zu Eimsbüttel und Lokstedt gewinnt das Quartier zunehmend an Attraktivität – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss