

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Neubau-Feeling in Wandsbek: Provisionsfreie 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Tiefgaragenstellplatz



Objekt-Nr. OM-418223

#### Wohnung

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:  
K. Jonas Burmester

22047 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m²	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	368 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese sofort verfügbare hochwertige Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten, massiv gebauten, Mehrfamilienhauses auf einem Eigenlandgrundstück.

Sie ziehen in eine kernsanierte Wohnung (Erstbezug) ein – Ausstattung und Qualität auf Neubau-Niveau.

Der Zugang zur ca. 65 m<sup>2</sup> großen zwei Zimmer Wohnung erfolgt bequem über das Treppenhaus oder den Personenaufzug; ein praktischer Laubengang führt direkt zum Eingang.

Der zentrale Flur fungiert als Herzstück der Wohnung, verbindet alle Räume auf optimale Weise und bietet zugleich ausreichend Platz für eine elegante Garderobe. Das großzügige Wohnzimmer bietet Raum für einen Essbereich sowie eine gemütliche Sofalandschaft mit Fernseher und öffnet sich zur sonnigen West-Loggia mit herrlichem Blick auf den Eichthalpark – ideal für entspannte Stunden im Freien. Das Schlafzimmer besticht durch seine ruhige Lage zur Gartenseite und den großzügigen Schnitt, der problemlos Platz für ein Doppelbett, einen Schreib- oder Schminktisch sowie einen geräumigen Kleiderschrank bietet.

Das modern gestaltete Badezimmer besticht durch hochwertige Markenarmaturen und eine Emaille Duschwanne, welche mit einer Regendusche ausgestattet ist. Hochwertiges großformatiges Feinsteinzeug deutscher Herstellung verleihen dem Raum eine elegante, moderne und pflegeleichte Optik. Ein Handtuchheizkörper sorgt für wohlige Wärme, und ein vorgesehener Anschluss bietet Platz für die Waschmaschine.

Die Küche bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen zu verwirklichen. Dank der praktischen Raumaufteilung lässt sich eine moderne Küchenzeile mit ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum optimal integrieren. Der zentral im Flur gelegene Abstellraum bietet praktischen Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte und Reinigungsutensilien.

Umfassende weitere Abstellmöglichkeiten bieten Ihr eigener Kellerraum sowie der gemeinschaftliche Trockenraum; zudem steht eine abschließbare Fahrradgarage im Außenbereich sowie ein Fahrradplatz in der Tiefgarage zur Verfügung. Der großzügige Tiefgaragenstellplatz ist bequem durch das Treppenhaus erreichbar.

Die Wohnanlage wird professionell verwaltet und wird stets gut in Schuss gehalten. Das aktuelle Wohngeld inkl. Tiefgarage beläuft sich auf 368,17 € (inkl. Rücklage in Höhe von 51,52 €) monatlich, wobei die Heiz- und Wasserkosten inklusive sind.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

Innerhalb der Wohnung:

- Hochwertiger Parkettboden aus Eiche in allen Wohnräumen
- Glatt verputzte Wände – moderner, eleganter Look
- Neue Elektrik inklusive LED-Spotbeleuchtung
- Hochwertige neue Design-Türen und Zargen
- Netzwerkverkabelung innerhalb der Wohnung
- Neue Kunststoff-Isolierfenster mit Sicherheitsglas und Sicherheitsverschlüssen
- Neues Badezimmer: Markenarmaturen von Grohe, Sanitärsysteme von Geberit, Emaille-Duschwanne mit Regendusche, moderne Großformat-Feinsteinzeugfliesen, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum innerhalb der Wohnung

Am Haus:

- Überwiegend gedämmtes Gebäude – verbesserte Energieeffizienz
- Personenaufzug vorhanden (erneuert 2025)
- Großzügiger Tiefgaragenstellplatz, durch Keller erreichbar
- Eigener abgetrennter Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Trockenraum
- Fahrradgarage im Außenbereich
- Glasfaser-Anschluss bereits im Keller vorhanden
- Markise an der Loggia
- Gemeinschaftsgarten hinter dem Haus

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

## Sonstiges

English Welcome!

- Provisionsfrei – Sie sparen sich 13.566 € Maklerprovision
- Wir begleiten Sie nicht nur bis zum Notartermin, sondern selbstverständlich bis zur Schlüsselübergabe – persönlich, transparent und zuverlässig bei allen Fragen.
- Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung, unser erfahrener Finanzierungspartner steht Ihnen beratend zur Seite.
- Irrtümer, Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.
- Anfragen bitte mit vollständigem Vor- und Nachnamen, E-Mail, Telefonnummer sowie Ihrer Adresse.
- Der Gesamtkaufpreis beträgt 380.000 € und umfasst die Wohnung (360.000 €) sowie den zugehörigen Tiefgaragenstellplatz (20.000 €), der aufgrund eines eigenen Grundbuchblatts gesondert ausgewiesen ist.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer sehr gefragten Lage von Hamburg Wandsbek in einer ruhigen Seitenstraße.

Ihr neuer Nachbar? Der neu gestaltete Eichtalpark! Eine rund zehn Hektar große Grünanlage mit Spazierwegen, Wasserläufen und Erholungsflächen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants, Schulen, Sportanlagen, Kindertagesstätten und vieles mehr befinden sich in fußläufiger Entfernung. Zudem liegt das beliebte Wohn und Geschäftsquartier QUARREE Wandsbek mit über 90 Geschäften in der Nähe.

Die Anbindung ist hervorragend:

- Ca. 200 m vom Haus entfernt befindet sich die Bushaltestelle „Kurfürstenstraße“ mit Bussen Richtung Bahnhof Rahlstedt bzw. Wandsbek Markt.
- Der Verkehrsknotenpunkt Wandsbek Markt mit der U Bahnlinie U1 sowie zahlreichen Busverbindungen ist in wenigen Minuten erreichbar; von hier gelangen Sie in etwa 13 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof – ideal für Pendler und Vielreisende.
- Mit dem Auto erreichen Sie den Hamburger Flughafen und die Innenstadt jeweils in rund 20 Minuten.

Ein weiterer Standortvorteil: Die neue S4-Bahnstation „Holstenhofweg“ in unmittelbarer, fußläufig zu erreichender, Nähe sorgt künftig für eine noch schnellere und komfortablere Anbindung – ein klarer Mehrwert für die Lage und ein attraktives Wertsteigerungspotenzial.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

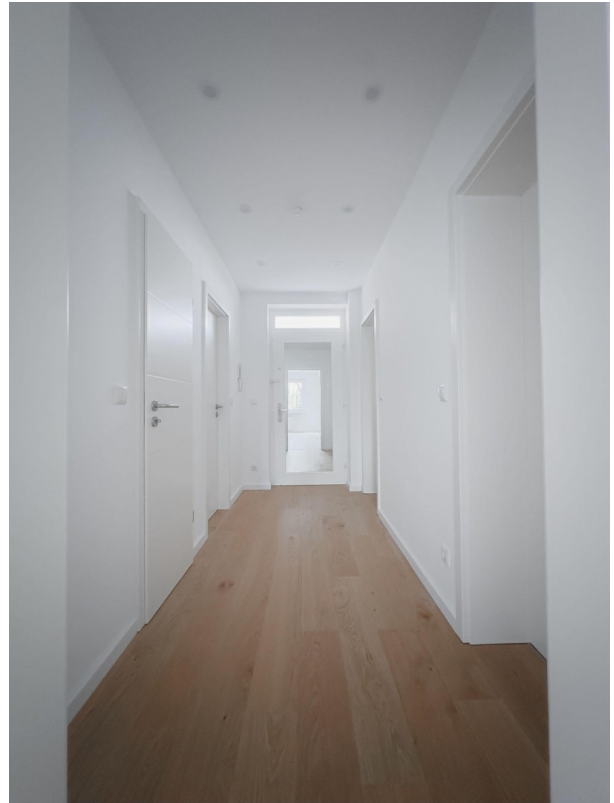


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Abstellraum



# Exposé - Galerie



Balkon



Blick auf den Eichthalpark



# Exposé - Galerie



Visualisierung Draufsicht



Tiefgarageneinfahrt



# Exposé - Galerie



Vorderansicht Haus



Hinteransicht Haus / Garten

# Exposé - Grundrisse

