

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Wohnen am Wasser: Frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung am Eilbekkanal



Objekt-Nr. OM-419247

#### Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Ann-Kristin Trost

22085 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1957	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	330 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mein Name ist Ann-Kristin Trost und ich stelle Ihnen diese hochwertig kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage direkt am Eilbekkanal im Herzen Hamburgs vor.

Die Wohnung wurde vollständig überarbeitet und mit hohem Anspruch an Qualität, Funktionalität und modernes Design modernisiert. Das durchdachte Raumkonzept verbindet zeitgemäßes Wohnen mit einer ruhigen, naturnahen Umgebung in zentraler Lage.

Auf ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie helle, freundlich gestaltete Räume sowie ein unverbaubarer Blick auf den Eilbekkanal. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen mit Erholungswert verbinden möchten.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal sind die zwei Balkone. Der ruhig gelegene Südbalkon mit Blick ins Grüne bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Entspannen ein. Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt diese ein angenehmes und wertiges Wohngefühl.

Das moderne Duschbad ist mit hochwertigen Materialien, eleganten Großformatfliesen sowie zeitgemäßer Ausstattung versehen.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

## Ausstattung

Modernes Wohnen – hell, hochwertig und durchdacht

Diese Wohnung überzeugt durch einen klar gegliederten Grundriss, eine umfassende hochwertige Modernisierung sowie einen großzügigen Tageslichteinfall, der für eine angenehme und freundliche Wohnatmosphäre sorgt. Im Rahmen der Sanierung wurde großer Wert auf Qualität, Funktionalität und eine zeitlose Ausstattung gelegt.

Ausstattung im Überblick:

- Heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und Blick auf den Eilbekkanal
- Ruhig gelegenes Schlafzimmer mit Ausblick ins Grüne
- Neu verlegte, moderne Bodenbeläge in allen Wohnräumen
- Zwei Balkone: sonniger Südbalkon mit Grünblick sowie ein weiterer Balkon mit Blick auf den Kanal
- Modernes Duschbad mit hochwertigen Fliesen und Markenarmaturen
- Separate Wohnküche mit Platz für Kochen und gemeinsames Essen
- Praktischer Einbauschränk im Eingangsbereich für zusätzlichen Stauraum
- Elektrische Rollläden sowie abschließbare Fenster für erhöhten Komfort und Sicherheit
- In Küche, Bad und Flur integrierte Lichtsysteme
- Separates Kellerabteil (ca. 7 m<sup>2</sup>) als zusätzliche Abstellfläche

Ein attraktives Wohnangebot, das zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer angenehmen Atmosphäre und einer gefragten Lage verbindet – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder Kapitalanleger.

## Sonstiges

Verkauf von Privat

## Lage

Attraktive Wohnlage zwischen Außenalster und Eilbekkanal

Die Wohnung befindet sich im beliebten Hamburger Stadtteil Hohenfelde, der für seine zentrale Lage sowie die Nähe zur Außenalster und zum Eilbekkanal geschätzt wird. Die Eilenau verläuft direkt entlang des Kanals und zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Umgebung und ihren historischen Charakter aus.

Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Gründerzeitgebäuden, altem Baumbestand und begrünten Vorgärten, was dem Viertel eine angenehme und gewachsene Wohnatmosphäre verleiht. Der nahegelegene Kuhmühlenteich bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder zum Verweilen am Wasser ein.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die Hamburger Innenstadt sowie weitere Stadtteile sind in wenigen Minuten erreichbar, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants, Hochschulen sowie kulturelle Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine hervorragende Infrastruktur.

Die Kombination aus zentraler Lage, Wassernähe und grüner Umgebung macht Hohenfelde zu einer gefragten Wohnadresse für alle, die urbanes Leben mit hoher Wohnqualität verbinden möchten.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	147,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer im Wohnraum



Duschbad



# Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Flur



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse

