

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Sanierte & moderne 1-Zimmer-Wohnung in Alsternähe -
provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-421234

Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:
Sören Korfmann

Ifflandstraße 62B
22087 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1962	Hausgeld mtl.	206 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	31,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch kernsanierte 1-Zimmer-Stadtwohnung liegt im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in alsternaher Lage von Hohenfelde. Dach- und Fassadensanierung finden aktuell statt und sind vollständig bezahlt. Fernwärmeanschluss ist vor kurzem erfolgt. Es gibt somit kein Investitionsrückstau. Der Grundriss ist effizient geschnitten – ideal als eigen genutztes-City-Home oder als attraktive Kapitalanlage. Auf Wunsch erhalten Sie die Wohnung auch vermietet.

Ausstattung

- Vollständig neue Elektrik inkl. Verkabelung und Sicherungskasten nach aktuellem Stand der Technik
- Trink- und Abwasserleitungen vollständig erneuert
- Neues, modernes Bad mit hochwertigen Sanitärobjekten
- Wände glatt verspachtelt (hochwertige Oberfläche)
- Durchgehend verlegter hochwertiger Design-/Akustikboden
- Neue Heizkörper
- Gebäude: Fassadenerneuerung in Umsetzung • Dach wird neu gedeckt und gedämmt • Dach erhält PV-Anlage • Anschluss an das Fernwärmennetz bereits erfolgt
- Auf Wunsch zzgl. mit neuer Einbauküche (nach Vereinbarung)

Energie:

Es liegt ein älterer Energieausweis mit der Klasse F vor. Seitdem wurden wesentliche Maßnahmen umgesetzt (u. a. Anschluss an Fernwärme sowie Gebäudehülle/Dach in Umsetzung). Ein neuer Energieausweis ist in Vorbereitung; eine deutliche Verbesserung der Einstufung ist zu erwarten.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

- Provisionsfrei für Käufer
- Bezugsfrei: ab sofort
- Privatverkauf – bitte keine Makleranfragen

Kontakt & Besichtigung

Interesse? Schreib mir kurz mit Deinem Namen und Telefonnummer – ich melde mich für einen Besichtigungstermin

Lage

Die Wohnung liegt im sehr begehrten Stadtteil Hamburg-Hohenfelde, nur wenige Gehminuten von der Außenalster entfernt. Das Viertel zählt zu den beliebtesten Wohnlagen der Hansestadt und verbindet urbanes Flair mit hoher Lebensqualität. Rund um die Alster sowie in den angrenzenden Vierteln St. Georg und Uhlenhorst laden zahlreiche Cafés, Restaurants, Boutiquen und Kulturangebote zum Verweilen ein.

Die ruhige Seitenstraße mit altem Baumbestand bietet gleichzeitig Erholung und Privatsphäre, während die exzellente Anbindung (U-Bahn, Bus, Hauptbahnhof und Flughafen schnell

erreichbar) beste Mobilität garantiert. Einkaufsmöglichkeiten finden sich sowohl in der nahegelegenen „Hamburger Meile“ als auch am Jungfernstieg.

Mit der Neugestaltung der Hohenfelder Bucht wurde die Lage zusätzlich aufgewertet – mit neuen Zugängen zur Alster, Aufenthaltszonen und attraktiven Gastronomieangeboten.

Ein außergewöhnlicher Standort, der die Ruhe der Alster mit dem urbanen Leben Hamburgs verbindet!

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Badezimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer Eckansicht



Küche

Exposé - Galerie



Küche Musterfoto (KI)



Sicherungskasten

Exposé - Galerie



Grundriss



Außenansicht