

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Provisionsfrei: Erstbezug im Reiherstiegviertel – kernsanierter Altbau mit Aufzug und hohen Decken



Objekt-Nr. OM-421650

#### Wohnung

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:  
Ben Marcinek

Julius-Ertel-Straße 18  
21107 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	345 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*\*Exklusive 3-Zimmer-Wohnung im kernsanierten Altbau mit Aufzug\*\***

Diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines stilvoll modernisierten Altbaus mit Fahrstuhl. Sie vereint den charmanten Charakter eines klassischen Gebäudes mit modernem Wohnkomfort und eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine klare Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsbereichen und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob Wohnen, Arbeiten oder Gästezimmer. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine helle, einladende Atmosphäre.

Ein besonderer Fokus der Sanierung lag auf Funktionalität und Alltagstauglichkeit. Jedes Zimmer verfügt über mindestens 6–8 Steckdosen, wodurch flexible Einrichtungskonzepte problemlos umsetzbar sind. Auch die Küche überzeugt mit zahlreichen Anschlussmöglichkeiten und einer durchdachten Aufteilung. Die gesamte Elektrik wurde im Zuge der Sanierung erneuert und entspricht heutigen Wohnansprüchen in vollem Umfang.

Das Gebäude selbst besticht durch einen repräsentativen Eingangsbereich mit hochwertigem Terrazzo sowie einen Aufzug, der zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Die Kombination aus umfassender Sanierung, stilvollen Details und attraktiver Lage macht diese Wohnung zu einer nachhaltigen und wertstabilen Investition. Nun wartet sie darauf, mit individuellem, lebendigem Charme erfüllt zu werden.

**\*\*Ausstattung\*\***

- \* Ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 2. Obergeschoss
- \* 3 helle, gut geschnittene Zimmer
- \* Aufzug im Gebäude
- \* Kernsanierter Altbau mit moderner Haustechnik
- \* Hochwertiger Terrazzo im Eingangsbereich und Treppenhaus
- \* Große Fenster für viel Tageslicht
- \* Neue Elektrik im gesamten Objekt
- \* Mindestens 6–8 Steckdosen pro Zimmer
- \* Durchdacht geplante Küche mit zahlreichen Anschlüssen
- \* Flexible Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen / Arbeiten / Gäste)
- \* Modernes Bad mit zeitgemäßer Ausstattung
- \* Keller- bzw. Abstellmöglichkeit

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

## Sonstiges

**\*\*Sonstiges\*\***

- \* Monatliches Wohngeld: ca. 370 €

\* Provisionsfrei – Verkauf direkt vom Eigentümer

\* Bitte stellen Sie Ihre Anfrage über das Portal. Besichtigungstermine werden individuell vereinbart und bestätigt.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Julius-Ertel-Straße im beliebten Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg. Die Lage verbindet urbane Nähe mit angenehme Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind schnell erreichbar.

Wilhelmsburg zählt zu den aufstrebenden Wohnlagen Hamburgs und bietet eine attraktive Mischung aus Citynähe, Grünflächen und gewachsener Nachbarschaft. Parks und Freizeitmöglichkeiten – wie der nahegelegene Inselpark oder Spazierwege entlang der Elbe – sorgen für Erholung im Alltag.

Die Hamburger Innenstadt ist in kurzer Zeit erreichbar, was die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant macht.

# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Aussicht unbefahrene JES.18



Aussicht unbefahrene JES.18

# Exposé - Galerie



Aussicht unbefahrene JES.18



Zimmer 1 Rückansicht

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2 Rückansicht

# Exposé - Galerie



Flur mit Spots



Zimmer 3 (Groß)

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 (Groß) Rückansicht



Küche

# Exposé - Galerie



Bespielbild (!) der Küche



Aussicht Franz. Balkon



Küchenanschlüsse

# Exposé - Galerie



Maß der Tür



Maß der Tür und Deckenhöhe

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Anschluss Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dusche



Badezimmer Rückansicht

# Exposé - Galerie



Allg. Fahrradkeller

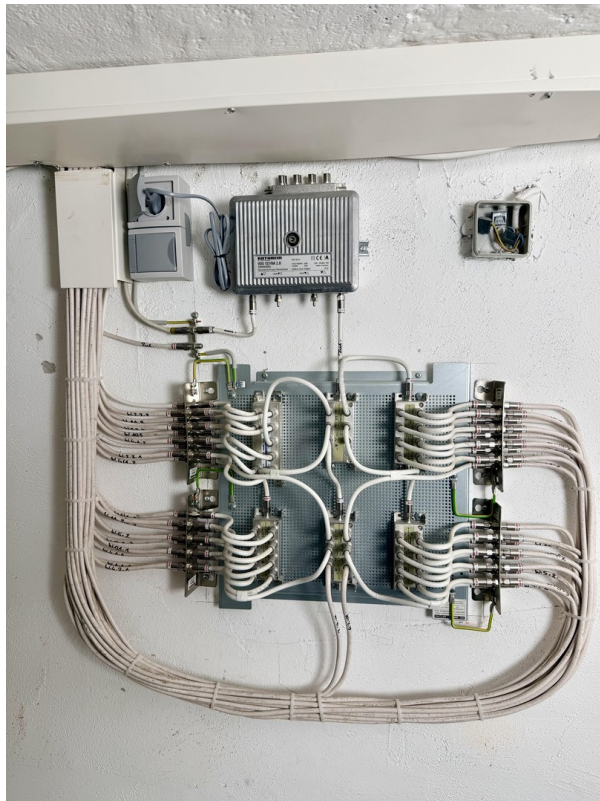


Privates Kellerabteil

# Exposé - Galerie

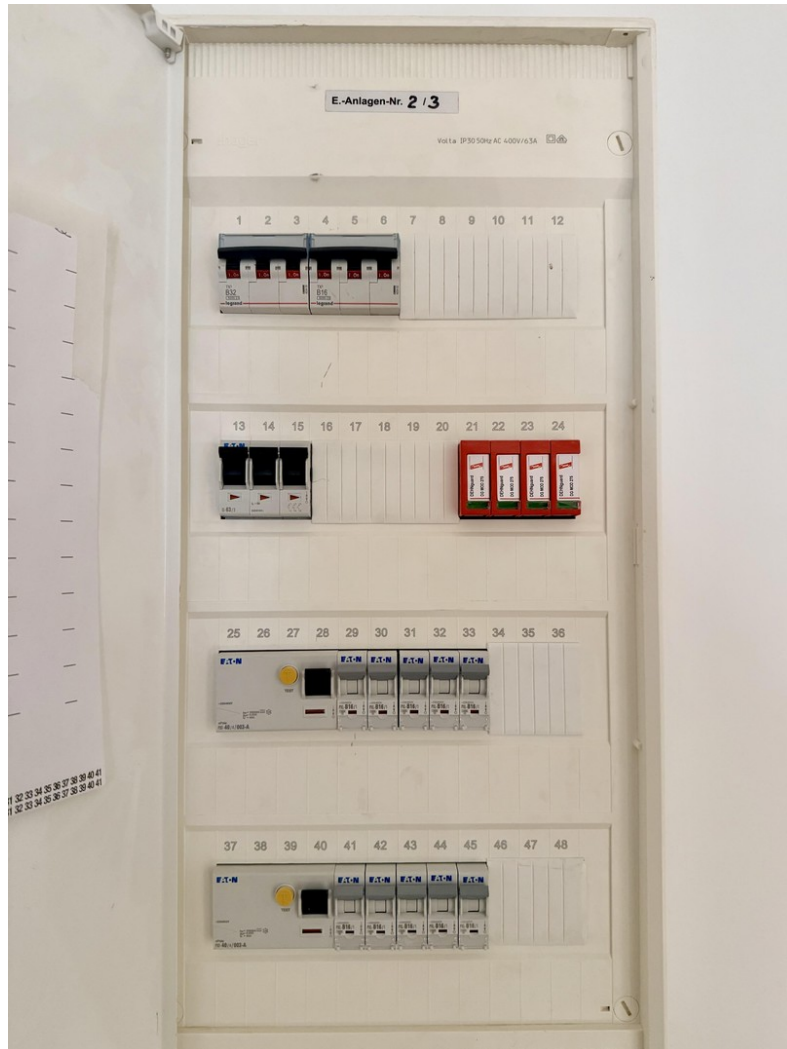


Gastherme



Multimedia-Verteileranlage

# Exposé - Galerie

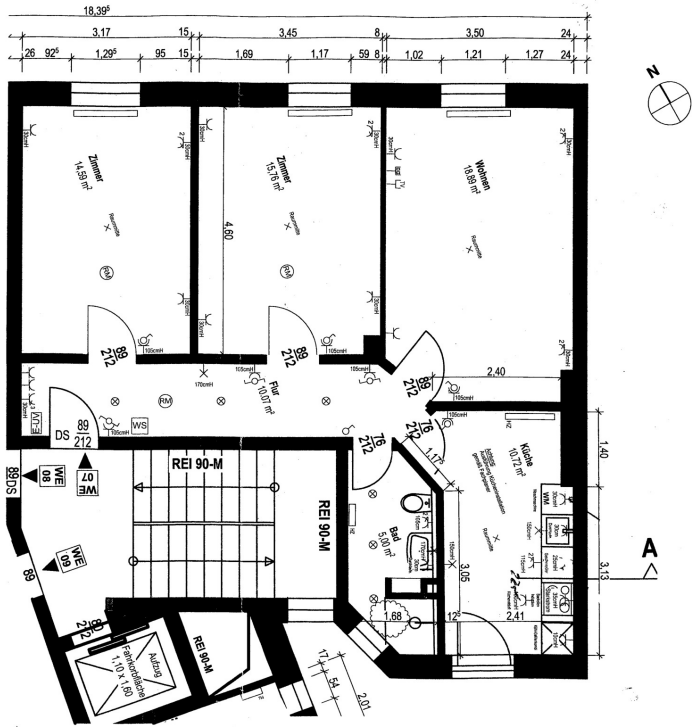


Stromkasten

# Exposé - Grundrisse

Mit allen Maßangaben und Flächenangaben. Maßstab: 1:50. Maßstab: 1:50. Maßstab: 1:50.

MORAWA  
PARTNER



Legende:

- |   |                              |   |                              |
|---|------------------------------|---|------------------------------|
| ○ | Ausrichter                   | ⊕ | Schwebebohle Tisch           |
| ○ | Wandanker                    | ⊕ | Wandanker/Plattenschraube    |
| ⊗ | Wandanker für Lattenbohle    | ⊕ | Plattenschraube 1/2" x 3" UP |
| ⊗ | Dachanker für Lattenbohle    | ⊕ | Bohrer/Lüft                  |
| ⊗ | Ethos-Strafer                | ⊕ | Randbohrer                   |
| ⊗ | Schraubanker Tisch           | ⊕ | Wandanker                    |
| ⊗ | Schraubanker Tisch, schiller | ⊕ | Wandanker                    |
- ANMERKUNGEN:**  
 - Alle Maße sind in mm angegeben.  
 - Die Flächenangaben sind in m².  
 - Die Abstände sind in mm.  
 - Die Höhen sind in mm.  
 - Die Abstände sind in mm.  
 - Die Höhen sind in mm.

M. 150

OBJEKT: JULIUSFELDESTR. 18, 2107 HAMBURG  
 2.OG - WE 07

*Fliese Bad voll  
 kein Fliesen-1/4 Küche*