

Exposé

Wohnung in Hamburg

Stadtwohnung mit Wasserblick & zwei Balkonen



Objekt-Nr. OM-423568

Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Ann-Kristin Wolter-Pecksen

22087 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	57,90 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	330 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte 2-Zimmer-Wohnung vereint durchdachte Raumaufteilung, viel Tageslicht und eine besondere Lage direkt am Eilbekkanal.

Auf ca. 58 m² Wohnfläche bietet die Wohnung zwei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel nutzen lassen – ideal für unterschiedliche Wohnkonzepte. Der klare Grundriss schafft Struktur und Privatsphäre, während große Fensterflächen für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgen.

Ein echtes Highlight sind die zwei Balkone mit Südausrichtung und Blick ins Grüne sowie auf den Kanal – perfekte Rückzugsorte für entspannte Stunden mitten in der Stadt.

Das moderne Duschbad mit bodentiefer Dusche, elektrische Außenjalousien sowie ein praktischer Einbauschränk im Flur unterstreichen den zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein Kellerraum sowie der gemeinschaftlich nutzbare Garten ergänzen das Angebot sinnvoll.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1959 und ist sofort bezugsfrei.

Ausstattung

Die Ausstattung – Modern, gepflegt, sofort startklar

Die Wohnung wurde Ende 2025 hochwertig modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand:

- Modernes Duschbad mit bodentiefer Dusche
- Zwei Balkone
- Elektrische Außenjalousien
- Einbauschränk im Flur für cleveren Stauraum
- Helle Räume mit klarer Linienführung
- Kellerraum & Gemeinschaftsgarten
- WG-geeignete Raumaufteilung

Bezugsfrei ab sofort

Alles ist bereit für den direkten Einzug – ohne Baustelle, ohne Wartezeit.

Sonstiges

Eine Wohnung für alle, die Hamburg zentral, grün und am Wasser erleben möchten.

Unkompliziert, durchdacht und mit Perspektive.

Verkauf von privat an privat.

Klar. Direkt. Ohne Provision.

Lage

Die Eilenau verläuft parallel zum Eilbekkanal – grün, entspannt und trotzdem wunderbar zentral. Hier ist Hamburg von seiner ruhigen Seite zu Hause, ohne auf Urbanität zu verzichten.

Alster, Kuhmühlenteich und lange Wege am Wasser liegen direkt ums Eck. Ob morgendliche Laufrunde, eine spontane SUP-Tour oder einfach Abschalten am Kanal – hier beginnt Freizeit vor der Haustür.

Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Nahverkehr sind fußläufig erreichbar. Kurze Wege in die Innenstadt und zu den wichtigen Knotenpunkten der Stadt machen den Alltag angenehm unkompliziert. Hohenfelde zählt zu den gefragtesten innerstädtischen Wohnlagen Hamburgs – ruhig gewachsen, hervorragend angebunden und geprägt von Wasser, Grün und klassischer Architektur.

Die Nähe zur Außenalster sowie zum Eilbekkanal verleiht dem Viertel eine besondere Wohnqualität: kurze Wege ins Zentrum treffen hier auf entspannte Spaziergänge, Joggingstrecken am Wasser und echte Rückzugsorte mitten in der Stadt.

Typisch für Hohenfelde sind gepflegte Altbauten, begrünte Straßenzüge und eine ruhige, angenehme Nachbarschaft. Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag unkompliziert und flexibel.

Durch die zentrale Lage zwischen Innenstadt, Alster und östlichen Stadtteilen gehört Hohenfelde zu den Wohngegenden, die seit Jahren eine stabile und hohe Nachfrage verzeichnen – sowohl zum Eigennutz als auch als langfristig werthaltige Investition.

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Schlafzimmer + Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Duschbad

Exposé - Galerie



Flur



Balkon + Garten

Exposé - Grundrisse

