

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Ruhige, barrierearme 3-Zimmer-Wohnung im Generalsviertel



Objekt-Nr. OM-425009

#### Wohnung

Verkauf: **725.000 €**

20253 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	375 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

„Morgens frühstücken Sie im eigenen kleinen Garten mit Ost-Ausrichtung und abends lassen Sie den Tag mit einem Wein auf der gemütlichen Loggia ausklingen.“

Diese ca. 83 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch ihre moderne Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung, sowie Garten und Loggia. Der offene ca. 40 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich mit Eichen-Parkettboden und Zugang zur Loggia mit Süd-West-Ausrichtung bildet das Herzstück der Wohnung. In ihm befindet sich eine LEICHT-Architektürküche mit einer modernen Kochinsel und hochwertigen Natur-steinarbeitsflächen.

Die 2006 erbaute Wohnung verfügt über zwei vollwertige Schlafzimmer, bzw. ein Schlaf und ein Arbeitszimmer. Vom Arbeitszimmer aus gelangen Sie in den ca. 30 m<sup>2</sup> großen Garten (Sondernutzungs-recht), der mit einer gemütlichen Sitzecke zum Frühstücken oder Zeitunglesen einlädt. Das Badezimmer wurde als Vollbad gestaltet und verfügt über eine Dusche sowie eine Badewanne. Der großzügige Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss kann bei Bedarf als Gäste-WC umgebaut werden.

Die gesamte Wohnanlage befindet sich in einem sehr gepflegten, zeitlosen Zustand, der durch eine engagierte Wohneigentümergemeinschaft stetig erhalten wird. Komfortabel ergänzt wird das Angebot durch einen Personenaufzug, einen Keller sowie einen Tiefgaragenstellplatz zur Miete.

Das Wohngeld beträgt ca. 375 € (inkl. Wasser- und Heizkosten).

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

„Sie möchten zentral leben, ohne dabei auf Ruhe zu verzichten.“

Zwischen Weiher, Isebekkanal, Hoheluft und Eimsbüttel liegt der als Allee gestaltete Scheideweg. Von dieser ruhigen Seitenstraße aus brechen Sie dienstags und freitags auf, um auf dem Isemarkt frisches Gemüse, Obst, Fisch und Fleisch einzukaufen, oder sie bummeln den Eppendorfer Weg entlang und stöbern in den kleinen Boutiquen, bevor sie in eines der zahlreichen Cafés oder Restaurants einkehren.

Der Isebekkanal lädt zum Spaziergang ein und zeigt Ihnen den Weg zum Kaifu-Bad mit der Kaifu-Sole und der Kaifu Lodge. Alternativ umrunden Sie den Weiher, der Eimsbüttlern aller Altersgruppen zur Naherholung dient. Fußläufig entfernt befinden sich außerdem unzählige Kitas sowie Schulen. Eine große Auswahl an Lebensmittelläden, Drogerien, Apotheken sowie eine exzellente Versorgung mit Fach- und Hausärzten runden den Komfort dieser Lage ab.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie optimal angebunden. In ein paar Geh-minuten erreichen Sie folgende Halte-stellen:

Haltestelle „Bismarckstraße“ Bus 181 zum Diakonieklinikum / Schlump oder Hagen-becks Tierpark

Haltestelle „Goebenstraße“ Bus 20/25 an die Elbe / Altona oder zum Universitäts-klinikum Eppendorf

Haltestelle „Hoheluftbrücke“ Bus 5 in die Innenstadt oder nach Niendorf

U-Bahn Haltestelle „Hoheluftbrücke“ U3 zum Hafen oder nach Barmbek

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Essbereich



# Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich in die große W



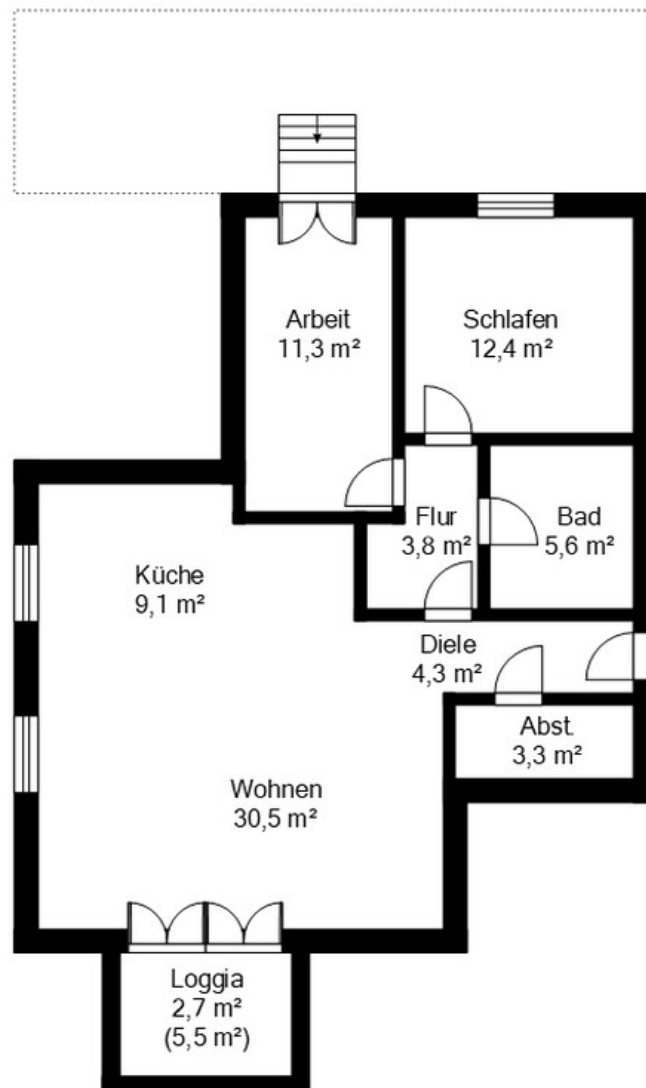
Badezimmer mit Dusche und Bade

# Exposé - Galerie



Blick auf die Sitzecke im Gart

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

