

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

Helle 3,5 Zimmer Terrassenwohnung



Objekt-Nr. **OM-427188**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:
Tom Zander

22339 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	505 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Südterrasse und Wellnessbereich.

Diese attraktive 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus ca. 1974 und bietet rund 93 m² Wohnfläche mit einem durchdachten Grundriss.

Die Wohnung befindet sich derzeit im Sanierungsprozess und ist voraussichtlich ab 01.04 bezugsfertig.

Zu den Sanierungsarbeiten gehören u.a:

- Aufarbeitung des Parketts
- Neue Einbauküche nach Absprache
- Neues Bad mit bodentiefer Dusche
- Neuer Sicherungskasten

etc.

Ein besonderes Highlight ist die überdachte Südterrasse, die für viel Licht und ein angenehmes Wohngefühl sorgt.

Zur Wohnung gehören ein Kellerraum mit Stromanschluss sowie ein Tiefgaragenstellplatz (15.000 €). Ein Tageslicht-Schwimmbad und eine Sauna im Haus, 2021 saniert, runden das Angebot ab.

Das Wohngeld beträgt 505 € inkl. Heizung und Wasser, zzgl. 138 € Rücklagen.

Noch in diesem Jahr werden die Fenster des gesamten Hauses erneuert.

Infos zu weiteren Sanierungsmaßnahmen am Haus sind auf Anfrage verfügbar.

Ausstattung

- Echtholzparkett
- Neue Küche
- Neues Bad
- Einbauschränk im Flur
- Gemeinschaftlich nutzbarer Wellnessbereich
- Eigener TG-Stellplatz

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

Lage

Hummelsbüttel zählt zu den bevorzugten Wohnlagen im Alstertal und bietet eine gelungene Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Supermärkte befinden sich in fußläufiger Entfernung. Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Der Hummelsbütteler Markt, der Wochenmarkt Fuhlsbüttel sowie das Alstertal-Einkaufszentrum decken den täglichen und gehobenen Bedarf ab. Zahlreiche Sport- und

Freizeitangebote, darunter Hockey-, Tennis- und Reitsportvereine sowie das Aspria Alstertal, runden das Umfeld ab.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Station Fuhlsbüttel ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar, eine Bushaltestelle in ca. 3 Minuten. Der Flughafen liegt etwa 10 Fahrminuten entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	231,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



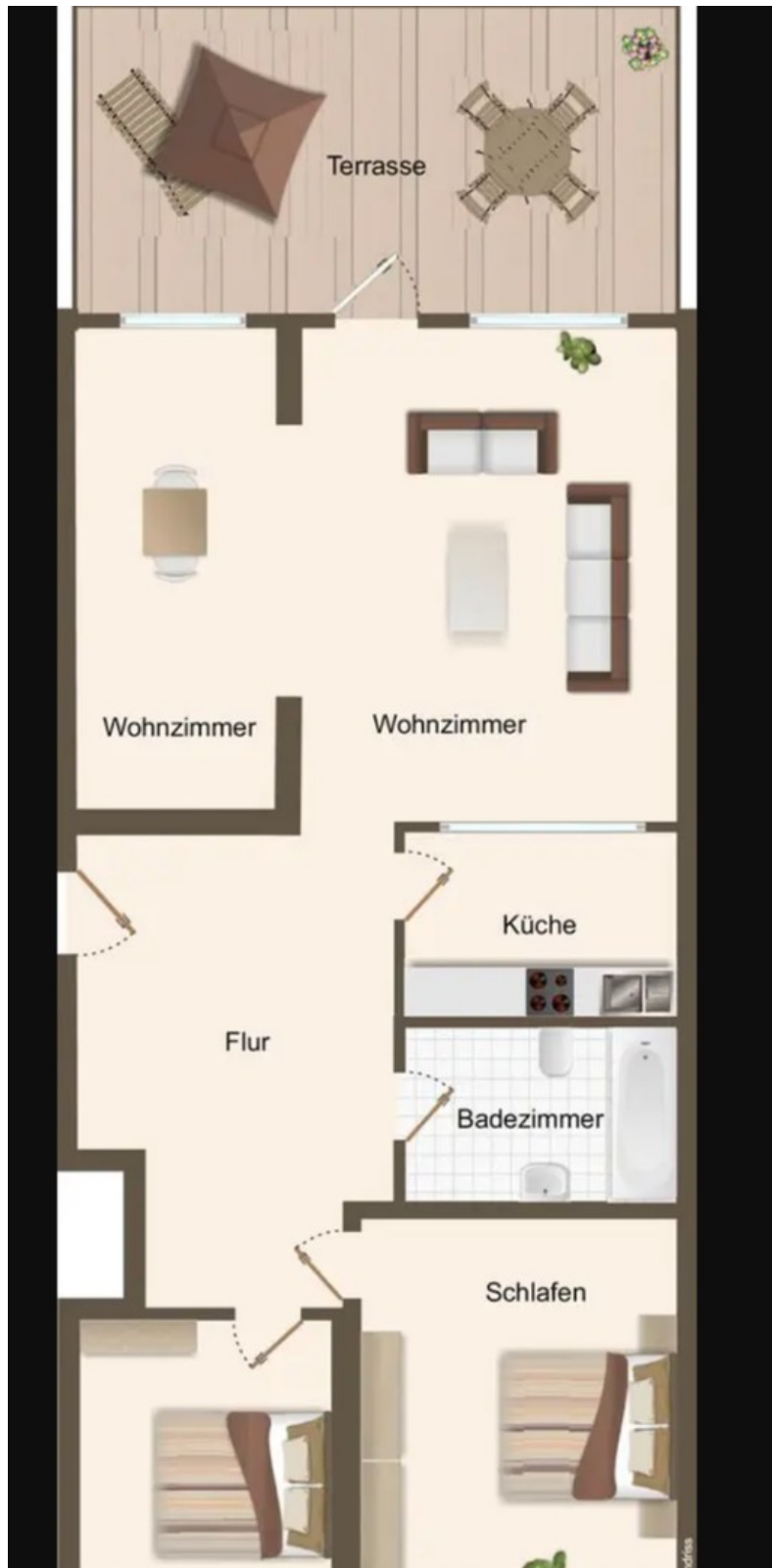
Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse



Grundriss