

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

**Niendorf Wohnung ca. 70qm + GARAGE *sofort frei*
ohne Makler**



Objekt-Nr. OM-429187

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **350.000 €**

Rebhuhnweg
22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	544 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Von Privat! Keine Maklerkosten.

Schöne 4-Zimmer Wohnung im grünen Niendorf - perfekt angebunden.

- 5min zur Autobahn A7
- 5min zu Fuß zur U2
- 5min zu Fuß zu Edeka, Penny, Lidl, Aldi, Baumarkt
- 10min zu Fuß zum Tibarg Center, 5er Bus uvm.
- Kita, Schulen, Schwimmbad, alles zu Fuß erreichbar.

Schöne Wohnsiedlung aus den 1970er Jahren, viele selbst bewohnte Eigentumswohnungen, sehr ruhig (die Gute Ecke von Niendorf, ohne Fluglärm).

Die Wohnung liegt im 2. Stock, Dachgeschoss, große Fenster und ein Blick ins Grüne. Nicht einsehbar.

Vom großzügig geschnittenen Flur erreicht man auf der rechten Seite eine Abstellkammer, das Schlafzimmer und Wohnzimmer, auf der linken Seite das Büro, dahinter ein Kinderzimmer und die Küche. Mittig ist das Bad angeordnet.

Eine Hochwertige Küche von Marquard Küchen mit Granitarbeitsfläche und flächenbündiger Spüle sowie Kochfeld wurden vor ein paar Jahren eingebaut. Elektrogeräte von Bosch / Neff.

Es liegt schnelles Glasfaser Internet von WillyTel bis in die Wohnung.

Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum sowie eine Einzelgarage auf dem Hinterhof (groß, selbst ein VW Bus oder SUV passt).

Außerdem gibt es eine Gemeinschaftswaschküche mit sehr großen Waschmaschinen und Trockner, Wäscheraum, Fahrradkeller.

Die Anlage wird von einer Hausverwaltung bestens betreut und regelmäßig insgandgehalten.

In den letzte Jahren wurde das Gebäude gedämmt (WDVS), die Eingangstüren erneuert, Wasserstränge saniert etc. - alles gut in Schuss.

Buderus Gas Zentralheizung.

Energieausweis liegt vor.

Bei Interesse melden Sie sich gern mit vollständigem Namen und Telefonnummer bei mir.

Hausgeld 298€

Zuführung zur Rücklage 250€

= 544€ Monatlich.

(Wir sparen die Rücklage an und hatte dadurch in den letzte Jahren keine größeren Umlagen)

Eine Besichtigung ist flexibel möglich.

Die Wohnung ist seit dem 1.2.2026 frei.

Von Makleranfragen bitte ich abzusehen.

Die hier gemachten Angaben sind unverbindlich und müssen bitte vom Interessenten vor Ort selbst geprüft werden. Ein Zwischenverkauf ist vorbehalten.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Hamburg-Niendorf ist ein grüner, familienfreundlicher Wohnstadtteil

im Nordwesten des Bezirks Eimsbüttel, der für seine hohe Wohnqualität und gute Anbindung bekannt ist. Geprägt durch das ausgedehnte Erholungsgebiet Niendorfer Gehege, das Kollau-Wanderweg-Netz und die Fußgängerzone Tibarg, bietet Niendorf eine dörflich-urbane Mischung mit sehr guter U-Bahn-Anbindung (U2) + Metrobus 5 etc.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ausblick Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur / Garderobe



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur, li. Wohnzimmer, re. Schl



Waschmaschine inkl.

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Ausblick Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche (Geschirrspüler etc)

Exposé - Galerie



Granit Arbeitsplatte



Ausblick Küche

Exposé - Galerie

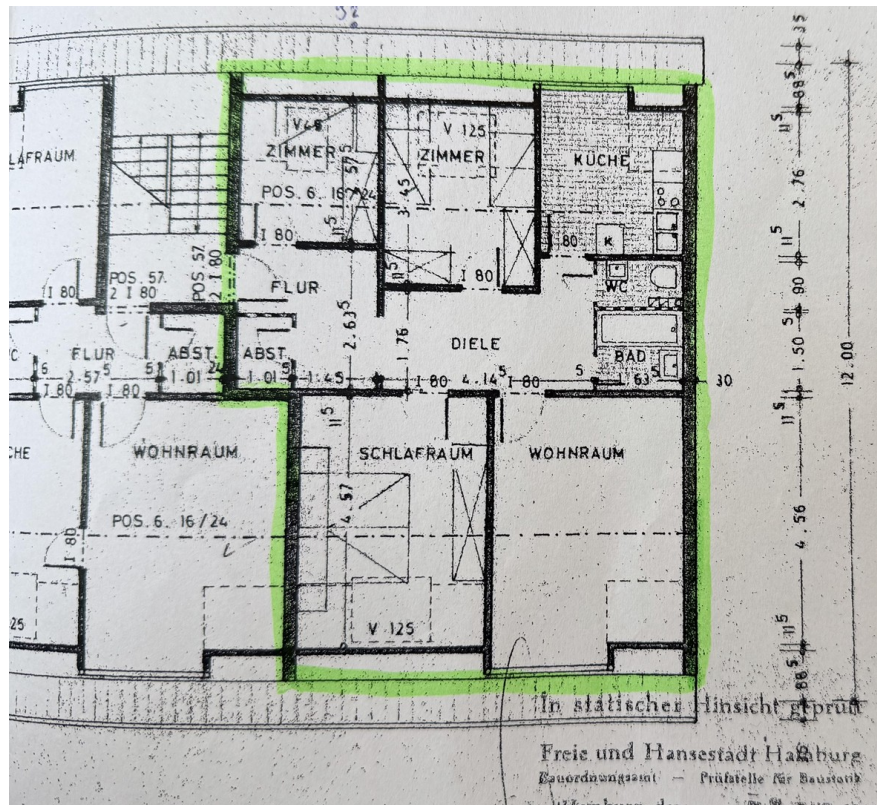


Vollbad



Büro

Exposé - Galerie



Grundriss



Außenanlage

Exposé - Galerie



Eingang



Garagenhof

Exposé - Galerie



Einzelgarage

Exposé - Grundrisse

