

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Gemütliche, und lichtverwöhnte 3 Zimmer Wohnung.  
Courtagefrei und großes Potenzial!**



Objekt-Nr. OM-429957

### Wohnung

Verkauf: **289.500 €**

22111 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1956
Zimmer	3,00
Wohnfläche	69,00 m²
Nutzfläche	8,00 m²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	346 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmetermin	01.05.2026
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	3. OG
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein neues zu Hause - oder ein guter Start für Ihr Portfolio:

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in der Mitte des 3. Obergeschosses eines Mehrfamilienhauses mit 9 Einheiten.

Sie betreten die helle Eigentumswohnung über den einladenden Flur, der über eine Nische mit einem Einbauschrank verfügt. Durch einen Rundbogen gelangen Sie in eine geräumige Diele.

Sämtliche Räume sind über die Diele und den Flur zugänglich. Ein Großteil der Wohnung ist mit einer weißen Rauhfaser tapete ausgestattet, welche stellenweise einer Ausbesserung bedarf. Das ca. 20 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer verfügt über eine großflächige, bodentiefe Fensterfläche, die nach Südosten ausgerichtet ist. Ein weiteres Fenster, welches nach Südwesten ausgerichtet ist, trägt ebenfalls zu einer optimalen Besonnung bei. Darüber hinaus ist ein französischer Balkon angebracht, der zum Bepflanzen einlädt, allerdings nicht zum Betreten ausgelegt ist. Die Öffnung der Flügeltüren schafft ein großzügige Lüftungsmöglichkeit und lädt im Sommer zum Verweilen in der Sonne ein. Durch die zahlreichen Bäume und den gegenüberliegenden Park haben Sie trotz der Straßennähe eine schöne Sicht ins Grüne. Das ca. 16 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer verfügt über eine ca. 5 Meter lange Wand für einen großen Kleiderschrank. Dieses Zimmer ist ebenfalls nach Südosten ausgerichtet, sodass die Wohnung schon zu Tagesbeginn hell und lichtdurchflutet ist. Das dritte Zimmer mit einer Größe von ca. 10 m<sup>2</sup> kann als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden. Dieses Zimmer ist nach Südwesten ausgerichtet. Die Wände und Böden des Badezimmers und der Küche sind zeitlos weiß verfließt, es ist eine hochwertige Küche mit Bosch Backofen und Induktionsherd verbaut, es besteht zudem noch genug Platz für eine kleine Sitzecke oder Kaffeebar. Darüber hinaus steht Ihnen eine praktische Speisekammer zur Verfügung, die weiteren Stauraum in der Küche schafft. Das Haus verfügt über einen rückwärtigen Gemeinschaftsgarten, der zum Grillen oder Verweilen genutzt werden kann.

Die Hausgemeinschaft plant durch Verkauf des Dachbodens eine umfassende Sanierung der zum Teil schadhafte Klinker-Fassade nach neuester Energieeffizienz - sowie den Ausbau des über der Wohnung befindlichen Dachbodens zu weiteren Eigentumswohnungen. Durch diese Maßnahmen wird die Wohnung nochmals eine deutliche Aufwertung erfahren. Der notarielle Kaufvertrag wurde bereits geschlossen und die Teilungserklärung entsprechend angepasst.

## Ausstattung

### Short Facts

- Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten
- Helle Wohnung im 3. Obergeschoss
- Baujahr 1956 mit verklonter Fassade
- 3-Fach isolierte Fenster mit Kunststoffrahmen aus Juli 2025
- Hochwertige Einbauküche Nobilia mit Markengeräten von Bosch und Junker aus dem Jahr 2016,

Geschirrspülmaschine von AEG aus 2025

- Hochwertiger Vinylboden (circa 60 qm<sup>2</sup>) aus 2016
- Circa 20 qm<sup>2</sup> großes, helles Wohnzimmer mit großflächigen bodentiefe Fenstern, mit Flügeltür nach

Südosten ausgerichtet

- 16 qm<sup>2</sup> großes Schlafzimmer, nach Südosten ausgerichtet
- Gästezimmer / Kinderzimmer mit einer Wohnfläche von circa 10 qm<sup>2</sup>
- Einladende Diele mit Rundbogen

- Einbauschränke für praktischen Stauraum in Küche und Flur
- Weiß lackierte Holztüren und Rahmen
- Weiß gefliestes Vollbad mit großem Fenster mit Satinato Strukturglas
- Kellerabteil

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Rechtliche Hinweise

Allgemeines

Es handelt sich hier um einen Privatverkauf. Eine Einschaltung bzw. Beauftragung eines Maklers ist

nicht vorgesehen und auch nicht gewünscht.

### § 1 Vertraulichkeit

Unsere erteilten Informationen und Unterlagen sind streng vertraulich und ausschließlich für den

Angebotsempfänger (Interessent) bestimmt. Demzufolge dürfen unsere übermittelten Daten nur mit

unserer schriftlichen Einwilligung an Dritte weitergegeben werden.

### § 2 Haftungsbeschränkung

Alle Angaben beruhen auf den Auskünften die wir als Eigentümer und von den Mietern bzw. der

Hausverwaltung des Objekts und aus den Grundstücksakten erhalten haben. Trotz aller Sorgfalt bleibt Irrtum

vorbehalten

### § 3 Datenschutz

Hinsichtlich Ihrer personenbezogenen Daten weisen wir darauf hin, dass diese nach Maßgabe der

gesetzlichen Datenschutzbestimmungen gespeichert und/oder übertragen werden. Im Übrigen werden personenbezogene Daten absolut vertraulich behandelt und nur mit Ihrer Zustimmung an

Dritte weitergeleitet.

### § 4 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere der vorher genannten Bestimmungen unwirksam

## Lage

Die angebotene Eigentumswohnung liegt in dem zentrumsnahen Hamburger Stadtteil Horn.

Horn ist geprägt durch seine vielen Parks und Kleingartenanlagen und gilt als ein sich entwickelndes, familienfreundliches Viertel. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wohnung befindet sich der Horner Park mit Spielhaus, Spielplatz und verschiedenen Betreuungsangeboten für Kinder. Außerdem gibt es in der nahen Umgebung zahlreiche

Kindertagesstätten und Schulen, sodass die Wohnung für eine Familie mit Kind sehr gut geeignet ist.

Über die Horner Landstraße / Hammer Landstraße gelangen Sie in lediglich ca. 11 Minuten Fahrtzeit zum Hamburger Hauptbahnhof. Der Ring 2, die Auffahrt auf die Bundesstraße 5 sowie der Horner Kreisel mit der Zufahrt zur Autobahn 24 und A1 befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten Ihnen eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Die öffentliche Verkehrsverbindung ist ebenfalls gut. In unmittelbarer Nähe befinden sich Haltestellen für die Buslinien 116, 160, 260, sowie die Schnelllinien X80 und X32. In wenigen Minuten erreichen sie fußläufig die U-Bahn Haltestelle Horner Rennbahn (700m) der Linien U2 und U4, mit der sie beispielsweise in nur 15 Minuten Fahrtzeit in das beliebte Karviertel kommen können, oder in unter 10 Minuten Fahrtzeit zum Hamburger Hauptbahnhof gelangen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Penny, Lidl, Rewe und Aldi sind schnell erreichbar.

Sowohl die gute Verkehrsanbindung als auch die Nähe zu den Parkanlagen bieten eine gute Wohnqualität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	297,10 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Flügeltüren

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Diele



Flur mit Einbauschränk

# Exposé - Galerie



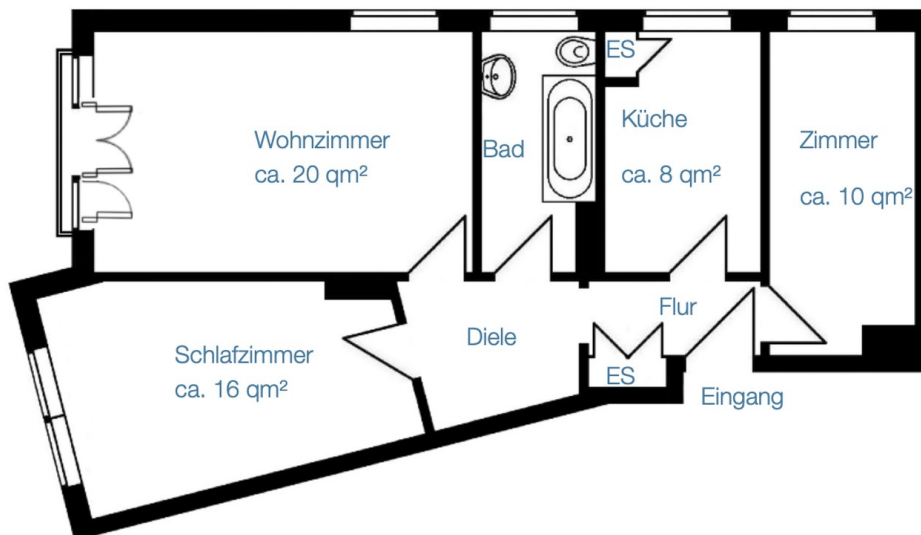
Badezimmer



Gästezimmer / Büro

# Exposé - Grundrisse

kein Maßstab - nur Skizze



Grundriss