

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung am Eilbekkanal – Kanalblick, zwei Balkone, sofort frei



Objekt-Nr. OM-430171

#### Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Ann-Kristin Trost

22087 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	58,30 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	330 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sorgfältig modernisierte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, viel natürlichem Licht und einer begehrten Lage direkt am Eilbekkanal.

Auf rund 58 m<sup>2</sup> erwarten Sie zwei gut proportionierte Zimmer, die sich vielseitig nutzen lassen – ob als klassisches Wohn-Schlaf-Konzept oder für individuellere Wohnideen. Der übersichtliche Grundriss sorgt für eine klare Struktur und angenehme Privatsphäre, großzügige Fensterflächen schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone mit einem Blick ins Grüne und auf den Kanal – ideale Orte zum Entspannen mitten im Stadtleben.

Das zeitgemäße Duschbad mit ebenerdiger Dusche, elektrische Außenjalousien und ein praktischer Einbauschränk im Flur runden den modernen Wohnkomfort stimmig ab. Ein Kellerabteil sowie der gemeinschaftliche Garten bieten zusätzlichen Mehrwert.

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1957 und ist ab sofort verfügbar.

## Ausstattung

Die Ausstattung – Modern, durchdacht und sofort einzugsbereit

Die Wohnung wurde Ende 2025 hochwertig modernisiert und präsentiert sich in einem frischen, zeitgemäßen Zustand – kein Renovierungsstau, keine offenen Baustellen:

- Modernes Duschbad mit bodentiefer Dusche und hochwertigen Armaturen
- Zwei Balkone mit Blick ins Grüne und auf den Kanal
- Elektrische Außenjalousien für Komfort und optimalen Sonnenschutz
- Einbauschränk im Flur für cleveren, gut organisierten Stauraum
- Helle, klar gegliederte Räume mit großzügigen Fensterflächen
- Hochwertiger Bodenbelag durchgehend im gesamten Wohnbereich
- Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Gemeinschaftsgarten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- WG-geeignete Raumaufteilung mit klar getrennten Zimmern

Alles ist bereit für den direkten Einzug – entspannt ankommen, ohne Kompromisse.

## Sonstiges

Für alle, die Hamburg zentral, grün und nah am Wasser leben möchten – eine Wohnung, die einfach passt.

Durchdacht modernisiert, sofort bezugsfertig und mit echtem Mehrwert.

Privater Verkauf – direkt, transparent und ohne Maklerprovision.

## Lage

Die Eilenau schlängelt sich ruhig entlang des Eilbekkanals – grün, lebenswert und dabei überraschend zentral. Eine Lage, die Hamburgs entspannte Seite zeigt, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Alster, Kuhmühlenteich und ausgedehnte Wasserwege sind quasi um die Ecke. Ob morgendliche Joggingrunde, eine spontane SUP-Tour oder einfach ein ruhiger Moment am Kanal – Freizeit beginnt hier direkt vor der Tür.

Cafés, Restaurants und der tägliche Einkauf sind bequem zu Fuß erreichbar, der öffentliche Nahverkehr bringt Sie schnell in die Innenstadt und zu allen wichtigen Punkten der Stadt.

Gepflegte Altbauten, begrünte Straßenzüge und eine angenehme Nachbarschaft prägen das Viertel. Die zentrale Lage zwischen Innenstadt, Außenalster und den östlichen Stadtteilen macht diese Adresse nicht nur zum attraktiven Wohnort, sondern auch zu einer langfristig gefragten und wertbeständigen Wahl – ob zur Eigennutzung oder als solide Kapitalanlage.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	146,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Duschbad



# Exposé - Galerie

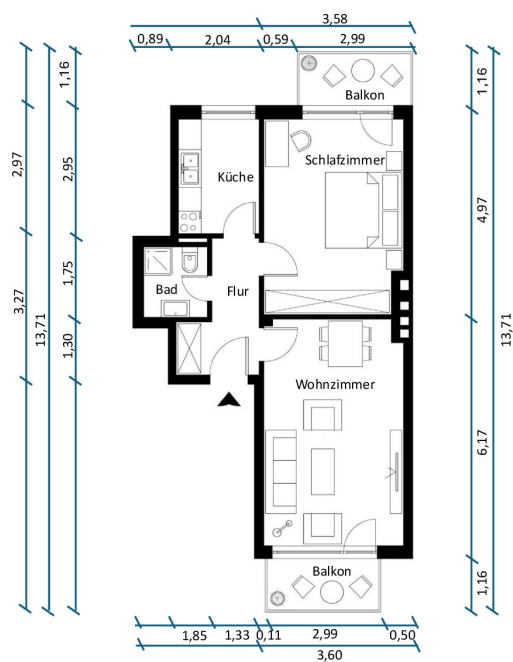


Flur



Balkon zum Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Grundrisse



## Wohnung Eilenau 128

Wohnen	22,2 m2
Schlafen	17,8 m2
Küche	6 m2
Bad	3,2 m2
Flur	5 m2
Balkon	7 m2/2

Gesamt 57,7 m2