

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

**VERKAUFT - Eigentumswohnung direkt am Alsterlauf –  
ruhiges Wohnen im beliebten Wellingsbüttel**



Objekt-Nr. OM-430463

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **495.000 €**

22391 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	108,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	560 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Tiefgaragenstellplatz, sofort verfügbar und bezugsfertig in renoviertem Zustand.

Großzügige Anlage auf mehr als 5.000 qm großem, parkartigem Grundstück mit 24 Wohneinheiten

Wohnfläche ca. 108 m<sup>2</sup>

Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen, Keramikfliesen im Sanitärbereich, Kunststoffbelag in der Küche

Fußbodenheizung

Drei geräumige Zimmer, voll ausgestattete Einbauküche, Duschbad, Gäste-WC und Abstellkammer

Waschmaschinenanschluss im Bad, zusätzliche Gemeinschaftswaschmöglichkeit

Eigenes Abstellabteil im Keller und zusätzlicher gemeinschaftlicher Kellerabstellraum

Fahrradstellplätze draußen und in der Tiefgarage

Energieeffizienzklasse (derzeit noch) F, Verbrauchsausweis, Endenergiebedarf 177 kWh/m<sup>2</sup>/a, jedoch Heizungserneuerung durch Hybridsystem in Vorbereitung (im Preis berücksichtigt)

Monatliches Hausgeld ca. EUR 560

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	177,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Nordseite

# Exposé - Galerie



Eingang



Westterrasse

# Exposé - Galerie



Blick Richtung Alster



Eingangsdiele

# Exposé - Galerie



Eingangsdiele



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zimmer 22 qm



Zimmer 22 qm

# Exposé - Galerie



Zimmer 22 qm



Zimmer 16 qm

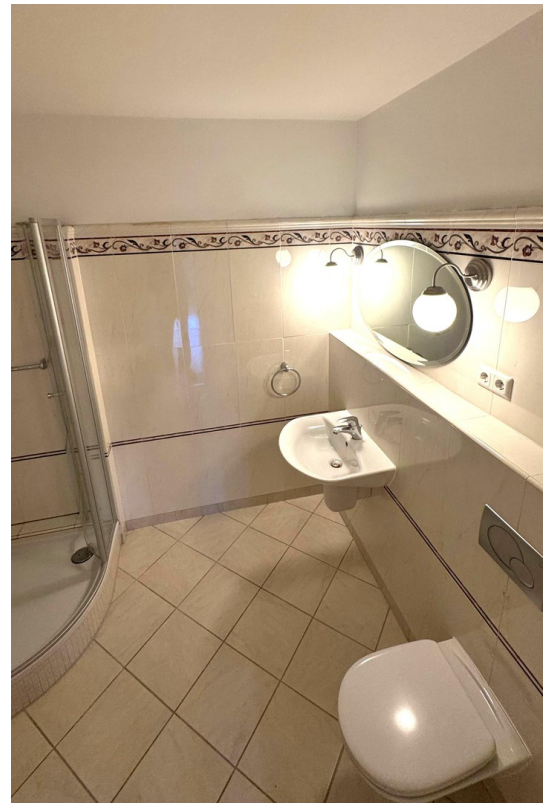
# Exposé - Galerie



Zimmer 16 qm



Bad



Bad

# Exposé - Galerie

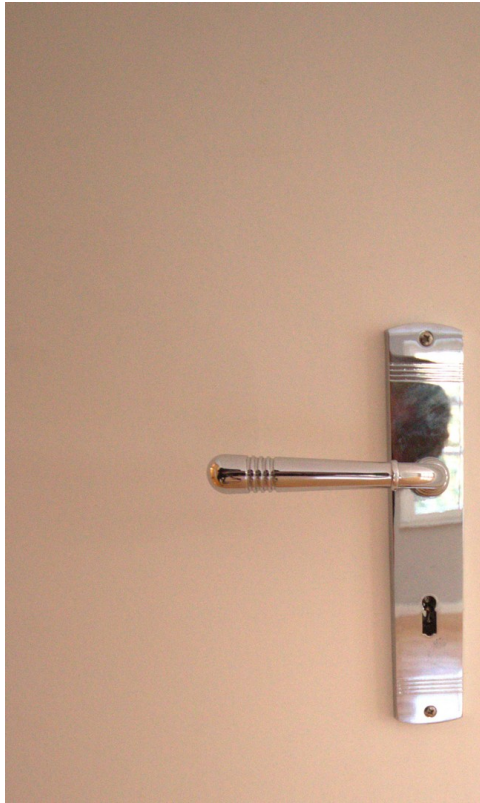


Gäste-WC



Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Detail



Kellerraum

# Exposé - Galerie



Kellerraum



Stellplatz

# Exposé - Grundrisse

