

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Von Privat - Schön geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, EBK und TG am Appelhofweiher**



Objekt-Nr. OM-431151

### Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

23309 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|                       |           |                   |                   |
|-----------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Baujahr               | 1973      | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 7         | Zustand           | modernisiert      |
| Zimmer                | 3,00      | Schlafzimmer      | 2                 |
| Wohnfläche            | 73,00 m²  | Badezimmer        | 1                 |
| Energieträger         | Fernwärme | Etage             | Höher als 5. OG   |
| Preis Garage/Stellpl. | 25.000 €  | Tiefgaragenplätze | 1                 |
| Hausgeld mtl.         | 392 €     | Heizung           | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine modernisierte Wohnung im siebten Endgeschoss, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht und zum 01.05.2026 oder je nach Vereinbarung FREI VERFÜGBAR ist. Zu dem Apartment zählen drei schöne Zimmer. Die entsprechende Etage lässt sich bequem über einen Fahrstuhl erreichen. Bei der Heizungsart der Eigentumswohnung, die sich in einem 1973 erbauten Haus befindet, handelt es sich um eine Zentralheizung. Ein aktueller Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Das monatlich zu entrichtende Hausgeld beträgt derzeit 392,00 €. Die Loggia lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein. Zur Wohnung gehört eine Einbauküche mit Apothekerschrank, Einbaugeschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination und Waschmaschine, sodass Sie sich die Installation einer neuen Küche sparen können. Auf dem zum Objekt gehörenden Tiefgaragenstellplatz können Sie Ihr Auto bequem parken. Ein Dachbodenraum bietet ausreichend Stauraum für eingelagerte Gegenstände. Die Immobilie kann provisionsfrei von privat übernommen werden.

## Ausstattung

Flur, Bad und Küche mit Bodenfliesen, Wohnzimmer mit hellem Dielenboden. Bad mit Fußbodenheizung. Breite Dusche (140×120cm) mit Natursteinen, LED, und UP-Kopfbrause und UP-Mischer.

Elektrik, sowie E-Kasten erneuert inklusive zusätzlicher Kabel und Steckdosen und TV-Dosen in allen Zimmern. Sat-Kabel vorbereitet in Loggia - alles Unterputz. Esszimmer/Flur mit abgehängter Decke und LED Spots&Dimmer. Schöner, freier Blick in den Süden Hamburgs. HighSpeed Internet verfügbar.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Geeignet für Singles und Familien auch mit Haustieren. Theoretisch lässt sich aus dem Esszimmer/Flur ein weiteres, kleines Zimmer herstellen. Fassadensanierung, Dachsanierung und Aufzugsanierung bereits erfolgt. Es gibt eine gut gefüllte Instandhaltungsrücklage für weitere Verschönerungen der Anlage, ohne Instandhaltungsstau.

EINE WEITERE GUT GESCHNITTENE, MODERNISIERTE 2-ZIMMER WOHNUNG MIT TG-PLATZ DIREKT NEBENAN WÄRE EBENFALLS SEPARAT ERWERBBAR ODER ANMIETBAR.

## Lage

Das Objekt liegt in ruhiger Gegend im Appelhofquartier in Hamburg Barmbek-Nord, nur 1min vom Appelhofweiher entfernt. Die Buslinien sind fußläufig zu erreichen. In direkter Umgebung finden Sie diverse Supermärkte, Drogerie, einige Cafés, Bäckereien, Restaurants, Ärzte, Fitnessstudios und Schulen, sowie ein Einkaufszentrum vor. Außerdem gibt es mehrere Grün- und Parkanlagen mit Spielplätzen, als auch Outdoor Fitnessgeräte und eine Hundewiese.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 85,00 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Loggia

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

# Exposé - Galerie



Gebäude



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

# Exposé - Grundrisse

