

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Stilvolle 2-Zi.-Wohnung in HH-Bahrenfeld | Balkon,
ruhige Hoflage, 3-Zi.-Potenzial, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-431829

Wohnung

Verkauf: **459.000 €**

Ansprechpartner:
Tatjana Lang

22761 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	gepflegt
Etagen	6	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	78,60 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	2
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung im 1. Obergeschoss des Eislebener Quartiers überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss, den Balkon mit ruhiger Ausrichtung zu den begrünten Innenhöfen und einen angenehmen Wohnkomfort.

Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnlich große Schlafzimmer (ca. 26 m²), das bei Bedarf in zwei separate Räume aufgeteilt werden kann und damit zusätzliches Potenzial für Homeoffice, Gäste oder ein Kinderzimmer bietet. Zwei bodentiefe Fensterpaare sorgen dabei für eine sehr gute Belichtung und ermöglichen auch bei einer Aufteilung eine angenehme Raumqualität.

Ein weiterer Komfortvorteil ist die direkte Erreichbarkeit der Tiefgarage per Aufzug; Stellplätze können bei Bedarf in der Anlage angemietet werden.

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und wird bei Übergabe bezugsfrei übergeben.

Ausstattung

Die Wohnung ist gepflegt und derzeit vollständig möbliert. Nach Vereinbarung können sämtliche Möbel entfernt werden.

Auf Wunsch wird die Wohnung renoviert übergeben (z. B. frisch gestrichene Wände, geölter Parkettboden).

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Das monatliche Hausgeld beträgt 473 €, davon entfallen 136 € auf die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

In der Eigentümergeinschaft wurden Modernisierungsmaßnahmen beschlossen, unter anderem an Dach, Fenstern, Balkonen sowie im energetischen Bereich inklusive Solaranlage. Diese Maßnahmen verbessern nachhaltig Energieeffizienz, Wohnkomfort und die langfristige Qualität der Anlage. Die Umsetzung erfolgt über die nächsten Jahre.

Für die Wohnung ist hierfür eine anteilige Sonderumlage vorgesehen. Details erläutern wir gerne im persönlichen Gespräch.

Lage

Bahrenfeld gehört zu den gefragten Wohnlagen im Hamburger Westen. Das Eislebener Quartier verbindet eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Alltagsqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Drogerien, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig bieten der nahegelegene Volkspark sowie weitere Grünflächen in der Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Auch die Verkehrsanbindung ist gut: Über die Bahrenfelder Chaussee bestehen schnelle Verbindungen Richtung Altona, Ottensen, Innenstadt und zur A7. Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Kochen



Schlafen

Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Abstellraum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

