

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

Wohnen in zentraler und urbaner Lage in Barmbek-Süd



Objekt-Nr. OM-431914

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:
Sören Heinz

Biedermannplatz 18
22083 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	78,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m²	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	253 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich hierbei um eine wirklich schöne Wohnung in zentraler Lage im beliebten Stadtteil Barmbek-Süd, die sich durch eine gute Raumaufteilung verbunden mit reellen Zimmergrößen auszeichnet. Die Wohnung ist durch den Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 1998 entstanden. Die Wohnung teilt sich auf in einen großzügigen, offenen Wohnbereich, der sich individuell in einen Essbereich und eine gemütliche Sitzecke aufteilen lässt, ein geräumiges Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein Vollbad mit Fenster und eine helle, großzügige Küche. Weiterhin gibt es einen kleinen Abstellraum zum Abstellen von Haushaltsgeräten, der vom Eingangsbereich abgeht.

Hervorzuheben sind die maßangefertigten Einbauelemente aus Holz in den einzelnen Wohnräumen, die der Wohnung einen besonderen Charme verleihen.

Im Jahr 2012 ist die Wohnung modernisiert worden in Form eines neuen Bodenbelags in den Wohnräumen, den Einbau einer Küche und der Neugestaltung des Badezimmers.

Zur Wohnung gehört eine große Fläche im Dachboden (keine Stehhöhe), die direkt von der Wohnung aus zugänglich ist. Die Fläche dient als Nutzfläche. Zudem gibt es einen geräumigen Kellerraum zur Wohnung gehörend.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine moderne Gasbrennwert-Therme der Marke „Vießmann“, die im Jahr 2024 neu eingebaut worden ist. Über die Anlage erfolgt auch die Warmwasseraufbereitung. Die Anlage befindet sich im Bad.

Die gesamte Wohnanlage präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Im Jahr 2012 ist das Gebäude umfassend energetisch saniert worden:

- Dämmung der gesamten Außenfassade in Form eines WDVS
- Dämmung des Daches samt Neueindeckung
- Einbau neuer Fenster in den Wohnungen (zweifach isolierverglaste Kunststofffenster) und im Treppenhaus
- neue Hauseingangstür 2021

Ausstattung

- großzügige, helle Einbauküche mit allen elektrischen Geräten
- ansprechendes Vollbad mit Eckbadewanne, beheizbarem Handtuchhalter,

Waschmaschinenanschluss und Fenster sowie Be- und Entlüftungssystem

- Parkettboden in dunkler Holzoptik (Kirsche) in allen Wohnräumen und Deckenleuchten (Spots) an den Decken
- elektrisch bedienbare Rollläden für die Fenster zum Balkon
- moderne Thermostate für die Temperaturregelung in den Räumen
- maßangefertigte Einbauelemente aus Holz in allen Wohnräumen
- Dachterrasse mit Südausrichtung (ca. 5 m² zu 50% auf die Wohnfläche angerechnet)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme neben Ihrem Namen auch Ihre vollständige Postanschrift und Telefonnummer an. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Ihre Anfrage nur bei Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten bearbeitet und Ihnen das Exposé mit der Objektanschrift per Email übermittelt wird. Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminabsprache möglich. Vielen Dank!

Hinweis:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber übermittelt wurden. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernommen. Sollte das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, wird um unverzügliche Mitteilung gebeten.

Lage

Der „Osterbekkanal“, die Altbauten im Komponistenviertel und die Nähe zur Alster und zum Stadtpark - Hamburgs ehemaliges Arbeiterviertel hat viele Vorzüge. Barmbek-Süd ist ein aufstrebender Szene Stadtteil, der direkt an Uhlenhorst und Winterhunde angrenzt und durch seine zentrale, urbane Lage überzeugt. Der Stadtteil bietet eine Vielzahl von Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten.

Barmbek galt bis in das 20. Jahrhundert als Arbeiterviertel. Inzwischen hat es sich aufgrund seiner Nähe zur Außenalster zu einem sehr gefragten und attraktiven Wohnquartier entwickelt. Einkäufe für den täglichen Bedarf können hier problemlos fußläufig getätigt werden. Sämtliche Dienstleistungen, wie z.B. Ärzte, Apotheken, Banken sind ebenfalls in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Das große und bekannte Einkaufszentrum „Hamburger Meile“ mit über 150 Geschäften aus unterschiedlichen Branchen, Bars und Restaurants sowie ansässigen Ärzten ist zu Fuß in ca. 12 Minuten zu erreichen. Mit dem Fahrrad sind es ca. 5 Minuten. Von Mode, Schuhen, Accessoires und Schmuck über Schreibwaren und Spielzeug bis hin zu Sportartikeln gibt es hier alles, was das Herz begehrt. Frischen Fisch und frische Fleischwaren sowie Blumen, Obst und Gemüse gibt es immer mittwochs und Freitags auf dem Wochenmarkt am Straßburger Platz an der „Frohbotschaftskirche“.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Die U-Bahn-Station „Dehnhaide“ der Linie U3 ist fußläufig in ca. 9 Minuten erreichbar und mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten. Von hier aus gelangt man bequem und schnell in die Hamburger City und zum Hauptbahnhof. In Zukunft soll auch die neue U-Bahnlinie U5 den Betrieb aufnehmen, was insbesondere für Barmbek-Süd von großem Vorteil wäre. Zu nennen wäre hier u.a. die „U-Bahnstation Beethovenstraße“ der Linie U5, die vom Biedermannplatz aus in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar ist.

Zusammengefasst bietet der Stadtteil vielfältige Möglichkeiten und ein hohes Maß an Lebensqualität für seine Bewohner.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zugang zum Balkon

Exposé - Galerie



Ansicht 1 Schlafzimmer



Ansicht 2 Schlafzimmer

Exposé - Galerie

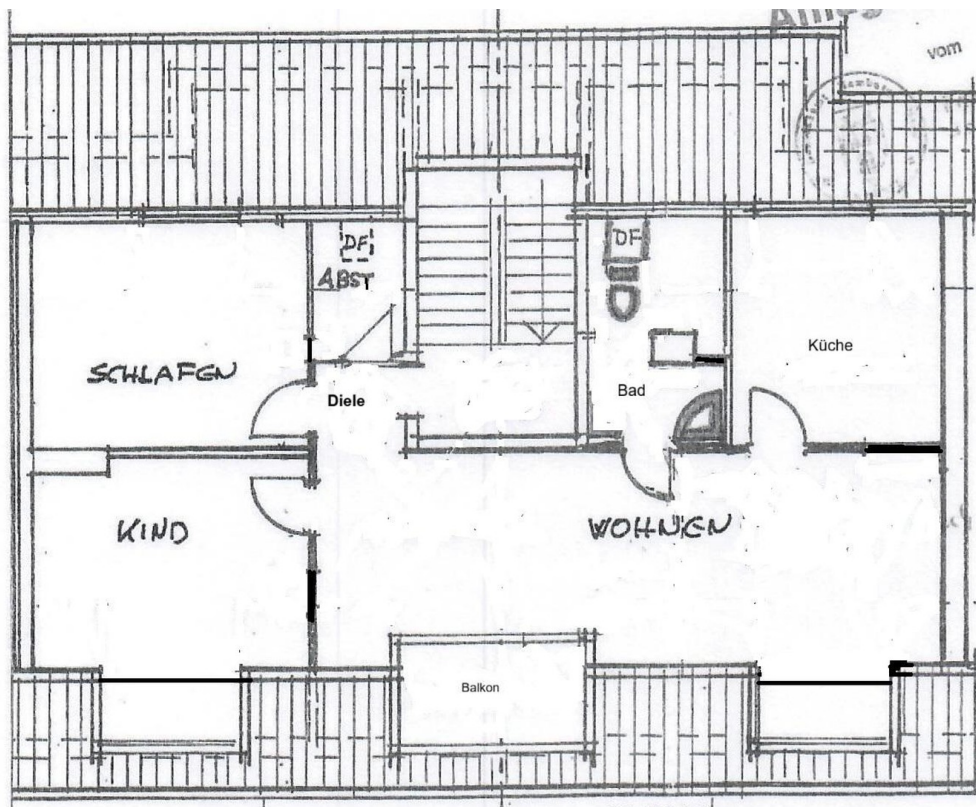


Kinderzimmer



Teilansicht Bad

Exposé - Galerie



Grundriss