

Exposé

Wohnung in Hamburg

hochwertig frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung am Eilbekkanal im Zentrum Hamburgs



Objekt-Nr. OM-433355

Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:
Ann-Kristin Wolter-Pecksen

22087 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	57,50 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	365 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen am Eilbekkanal – Stilvoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Innenstadtlage

Mein Name ist Ann-Kristin Wolter-Pecksen, und ich freue mich, Ihnen aus meinem eigenen Bestand diese besondere Immobilie in erstklassiger Lage nahe Universität und Hamburger Innenstadt präsentieren zu dürfen.

Mit einem feinen Gespür für Design, einem hohen Anspruch an Modernität sowie viel Liebe zum Detail wurde diese Wohnung umfassend und hochwertig saniert. Hier verbinden sich ästhetisches Interior Design, durchdachte Funktionalität und echte Leidenschaft für Immobilien zu einem harmonischen Gesamtbild.

Willkommen am idyllischen Eilbekkanal – urban leben und dennoch zur Ruhe kommen.

Auf ca. 58 m² Wohnfläche erwartet Sie ein optimal geschnittenes 2-Zimmer-Konzept mit lichtdurchfluteten Räumen und einem unverbaubaren Blick auf den Eilbekkanal. Diese Wohnung ist ideal für anspruchsvolle Singles oder Paare, die eine zentrale Lage schätzen, ohne auf Ruhe und Natur verzichten zu wollen.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone:

Der sonnige Südbalkon mit Blick ins Grüne bietet Ihnen Ihre ganz persönliche Ruheoase – ein geschützter Rückzugsort mitten in der Stadt. Hier genießen Sie entspannte Stunden fernab des urbanen Trubels.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die hochwertige Sanierung und das stimmige Wohnkonzept. Warme Materialien, klare Linien und eine moderne Gestaltung schaffen ein einladendes Ambiente mit Wohlfühlcharakter.

Das stilvoll neu gestaltete Duschbad überzeugt durch großformatige Fliesen, hochwertige Armaturen und ein zeitgemäß elegantes Design – ein Raum, der Funktionalität und Ästhetik perfekt vereint.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als werthaltige Kapitalanlage in begehrter Hamburger Lage.

Gerne lade ich Sie ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von der Qualität, Lage und besonderen Ausstrahlung dieser Immobilie zu überzeugen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Ausstattung

Ausstattung – Stilvolle Details und durchdachter Wohnkomfort

Diese Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, ein harmonisches Gestaltungskonzept und viele liebevoll ausgewählte Details, die modernen Wohnansprüchen gerecht werden:

- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit bodentiefem Fenster und eindrucksvollem Blick auf den Eilbekkanal – ein Raum mit Weite und besonderer Atmosphäre
- Ruhig gelegenes Schlafzimmer zum grünen Garten – Ihr geschützter Rückzugsort für erholsame Nächte
- Neu verlegte, hochwertige Bodenbeläge in allen Räumen, die Eleganz und Wohnlichkeit stilvoll miteinander verbinden
- Sonniger Südbalkon mit unverbaubarem Blick ins Grüne – eine private Ruheoase mit idealer Ausrichtung
- Zweiter Balkon mit Ausblick auf den Eilbekkanal – perfekt für einen Kaffee am Morgen mit Wasserblick

- Modern gestaltetes Duschbad mit großformatigen Fliesen, hochwertigen Armaturen und Sanitäröbekten namhafter Hersteller – zeitlos, elegant und komfortabel
- Praktischer Einbauschränk im Flur mit optimaler Stauraumlösung
- Charmante Wohnküche mit Platz für gesellige Stunden
- Gegensprechanlage für zusätzlichen Komfort und Sicherheit
- Elektrische Außenjalousien an allen Fenstern für ein gutes Sicherheitsgefühl
- Separater Kellerraum als zusätzliche Abstellfläche

Diese durchdachte Ausstattung schafft ein Wohnambiente, das Ästhetik, Qualität und Alltagstauglichkeit auf anspruchsvolle Weise vereint.

Sonstiges

Verkauf von Privat

Lage

Gefragte Wohnlage in Hohenfelde – Zwischen Außenalster und Eilbekkanal

Die angebotene Immobilie befindet sich im beliebten Hamburger Stadtteil Hohenfelde – einem der gefragtesten Wohnquartiere der Hansestadt. Hier vereinen sich zentrale Urbanität, stilvolles Ambiente und die unmittelbare Nähe zum Wasser auf besonders harmonische Weise.

Die idyllische Eilenau, die sich malerisch entlang des Eilbekkanals erstreckt, steht für Ruhe, Grün und historischen Charme mitten in der Stadt. Prachtige Gründerzeitbauten, gepflegte Vorgärten und alter Baumbestand prägen das Straßenbild und verleihen dem Quartier eine elegante, gewachsene Atmosphäre mit besonderer Lebensqualität.

Nur wenige Schritte entfernt lädt der Kuhmühlenteich zu entspannten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder ruhigen Momenten am Wasser ein – ein echtes Privileg in so zentraler Lage.

Die infrastrukturelle Anbindung ist hervorragend: Die Hamburger Innenstadt sowie weitere Stadtteile erreichen Sie in wenigen Minuten – sowohl mit dem Auto als auch bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Ideal für Berufstätige, Stadtliebhaber und alle, die kurze Wege schätzen.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, vielfältige Restaurants, Hochschulen sowie kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind komfortabel fußläufig erreichbar. Hier verbinden sich Lebensqualität und Alltagstauglichkeit auf höchstem Niveau.

Die Kombination aus zentraler Lage, unmittelbarer Wassernähe und grünem Umfeld macht Hohenfelde zu einer der begehrtesten Wohnadressen Hamburgs – perfekt für alle, die hanseatischen Charme mit urbanem Komfort verbinden möchten.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	145,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie

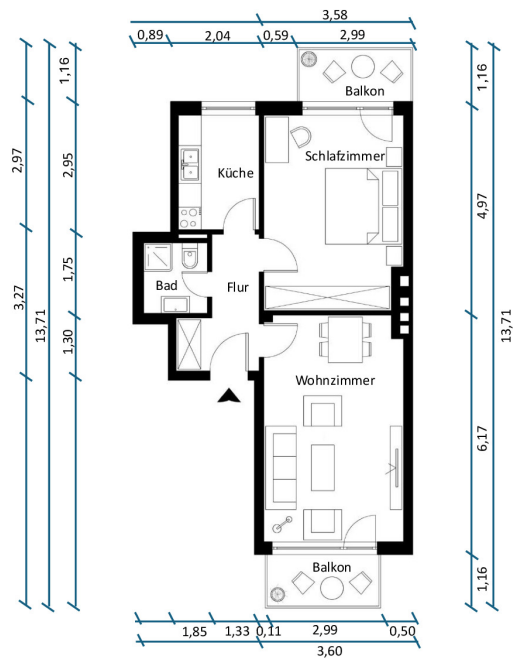


Duschbad



Küche

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