

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Eigentumswohnung im grünen Teil von Ottensen - Provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-433979

### Wohnung

Verkauf: **432.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander

22763 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die perfekt geschnittene, lichtdurchflutete Etagenwohnung hat 56qm, wirkt erheblich größer und verfügt über einen großen, hellen Wohnraum, ein großes Schlafzimmer und ein kleineres Schlaf-, Gäste, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das große Schlafzimmer in der Wohnung wird derzeit von meiner Tochter bewohnt. Wir haben daher ein Schlafzimmerfoto von unserer zweiten Wohnung im Haus genommen. Der Boden ist anders, der Schnitt ist derselbe.

## Ausstattung

Die Wohnung ist mit einem schönen, fußwarmen Parkett ausgelegt. Die praktische Einbauküche ist mit einer großen Kühl-Gefrierschrank-Kombi, einer soliden Ceran-Herd-Ofen-Kombi und einem robusten Geschirrspüler ausgestattet. Sie bietet ausreichend Platz für eine Waschmaschine. Wer nicht in der Wohnung waschen möchte, findet eine hochwertige Waschmaschine von Miele im Keller mit Münzautomaten zum Selbstkostenpreis, die zum Gemeinschaftseigentum gehört, sowie einen Kondenstrockner. Getrocknet werden kann die Wäsche kann jedoch auch mühelos auf dem Trockendachboden. Zur Wohnung gehört ein großer Abstellraum im Keller.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Verwaltung

Die Siedlung wird von der SAGA-GWG verwaltet. Die Verwaltung ist hochseriös. Die Verwalter und die große Eigentümergemeinschaft verhalten sich proaktiv und flexibel. Man kann das gar nicht genug schätzen! Reparaturen am Gemeinschaftseigentum werden sofort gemacht. Empfindliche Sonderumlagen werden gemieden, Sanierungsarbeiten aus der gut gefüllten Instandhaltungsrücklage bezahlt. Die Eigentümergemeinschaft profitiert seit langem von einem günstigen Gasvertrag bei den Stadtwerken Flensburg. Das Hausgeld beträgt je nach Verbrauch rund 350 Euro inklusive Instandhaltungsrücklage.

Balkone

Balkone sind für mehrere Blocks in Planung, und für diese Wohnung von der Hausverwaltung genehmigt, aber der Architekten-Vorschlag der Eigentümergemeinschaft wurde kürzlich vom Bauamt abgelehnt, sodass die Planung in eine neue Runde muss. Dass Balkone gebaut werden können, ist äußerst wahrscheinlich, kann aber angesichts des schwebenden Verfahrens nicht garantiert werden. Solange keine Balkone existieren, sind die grünen Wiesen vor und hinter dem Haus ein sehr guter Ersatz. Viele Bewohner haben vor allem im Sommer Bänke, Stühle und Tische vor den Häusern und sitzen bei schönem Wetter entspannt draußen, sodass das derzeitige Fehlen von Balkonen gut verkraftet werden kann.

Alle Makleranfragen sind unerwünscht! AUCH SOLCHE FÜR "EIGENE KUNDEN/ INTERESSENTEN" Ich verweise hier ausdrücklich auf § 7 Abs. 2 Nr. 3 UWG und behalte mir vor, jeden Kontaktversuch zu melden und anzuzeigen.

## Lage

Die Lage der Wohnung ist herausragend: Sie befindet sich in der beliebten Rolandswoort-Siedlung im grünen Teil Ottensens in der direkten Umgebung des Rathenauparks, bekannt für seinen wunderschönen alten Baumbestand. Die Siedlung selbst liegt in einer ruhigen Sackgasse und ist umgeben von grünen Wiesen, die zur Eigentümergemeinschaft gehören, und die von einem Gartendienst regelmäßig gepflegt werden.

Umgebung

Die Elbe und den Anleger Neumühlen/Övelgönne erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß,

genau wie das Ortszentrum. Ottensen gehört zum Bezirk Altona und ist ein entspannter, beliebter, lebendiger Szene-Stadtteil mit gut gelaunten, toleranten Bewohnern und zahlreichen schönen Plätzen, Cafes, Bars, Restaurants sowie sehr guten Einkaufsmöglichkeiten. Am Ostrand von Ottensen und in ca. 15 Fußminuten erreichbar befindet sich auch der Fernbahnhof Altona. Haben Sie Kinder? Wunderbar! Nur wenige hundert Meter von Ihrer neuen Heimat entfernt befinden sich die Grundschule Trenknerweg und das Gymnasium Altona. Zahlreiche Ärzte haben sich in der direkten Umgebung niedergelassen, darunter Kinderärzte, Hausärzte, Zahnärzte und viele Fachärzte. Das Kinderkrankenhaus befindet sich in direkter Nachbarschaft, das Altonaer Krankenhaus ist fußläufig in 10-15 Minuten erreichbar. Sie gehen nicht gern zu Fuß? Dann nehmen Sie doch eine der zahlreichen Buslinien in unmittelbarer Nachbarschaft. Oder eben das Schiff, unseren Wasserbus.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	170,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

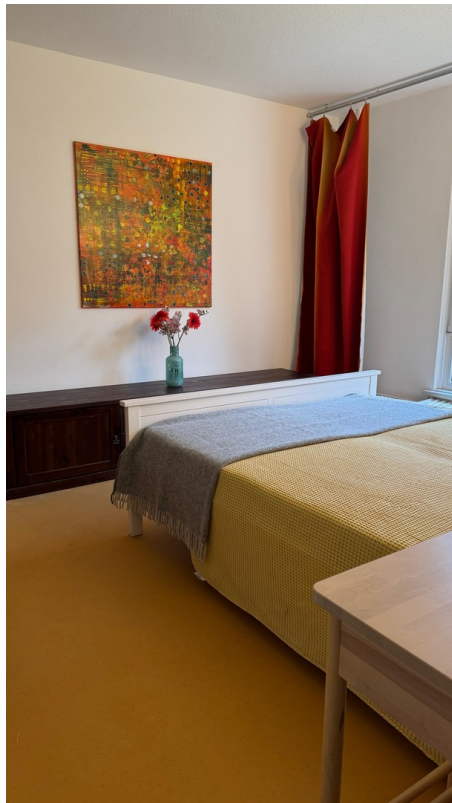
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



In etwa: Schlafzimmer



In etwa: Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



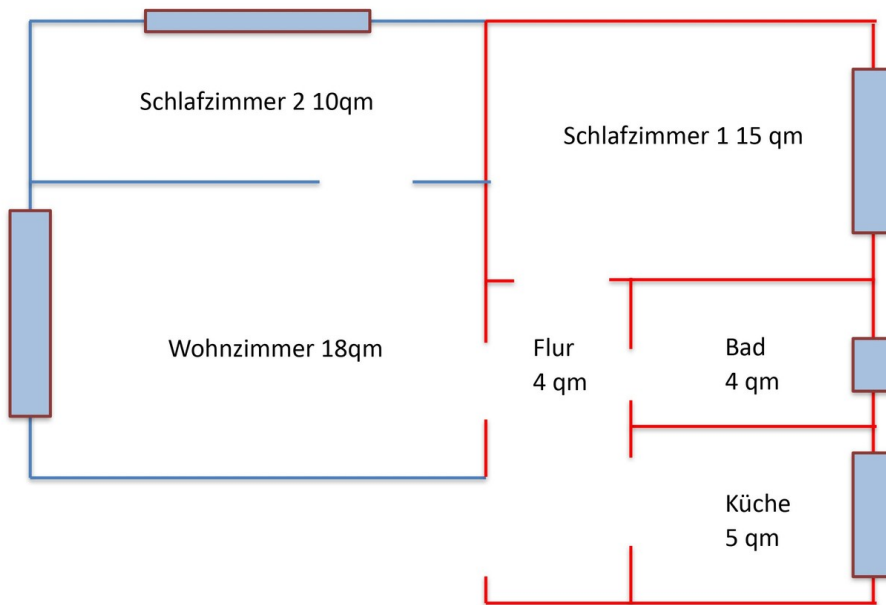
Schlafen und arbeiten.



Die Einbauküche

# Exposé - Grundrisse

Wohnung Grundriss Rolandswoort



Nicht Maßstabsgetreu