

Exposé

Wohnung in Hamburg

Wunderschöne Wohnung im Grindel



Objekt-Nr. OM-435128

Wohnung

Verkauf: **420.000 €**

20146 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	38,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	258 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die liebevoll gestaltete und sanierte Wohnung überzeugt nicht nur von der hervorragenden Lage, sondern wurde durch eine umfangreiche und grundlegende Sanierung auf einen hochwertigen und exklusiven Standard gebracht. In der gesamten Wohnung findet sich ein neuer Eichen Parkettfußboden, zusammen mit dem Malervlies und den glatten Wänden entsteht ein modernes und hochwertiges Wohngefühl. Die hochwertige Nolte Küche überzeugt nicht nur mit einer Granitarbeitsplatte, sondern auch mit eleganten und grifflosen Fronten. Bei den Elektrogeräten wurde besonders auf Qualität geachtet und sind dabei platzsparend in der Küche und im angrenzenden Einbauschränk untergebracht. Neben Liebherr Kühlgeräten, verfügt die Wohnung über eine platzsparende Geschirrspülmaschine und eine integrierte Waschmaschine mit Trocknerfunktion von Siemens. Durch den Einbauschränk im Flur besteht ausreichend Stauraum in der Wohnung.

Das Schlafzimmer verfügt über einen hochwertigen Kleiderschränk sowie eine angefertigte Bettkonstruktion vom Tischler, beides ist im Kaufpreis mit enthalten. Das Bad wurde grundlegend saniert und mit einer bodentiefen Dusche versehen und verfügt darüber hinaus über eine direkte Belüftungsmöglichkeit. Für den zusätzlichen Komfort gibt es im Bad neben der normalen Heizung auch noch eine elektronische Fußbodenheizung. Im Rahmen der Sanierung wurden alle Heizkörper ausgetauscht und auch die Elektroleitungen und wesentlichen Steigleitungen erneuert, sodass in den nächsten Jahren keine größeren Investitionen anstehen. Im letzten Jahr wurden alle Fenster ausgetauscht, was den energetischen Zustand der Wohnung nochmals verbessert hat.

Die Wohnung ist insgesamt sehr ruhig gelegen und verfügt über das Treppenhaus über einen Zugang zum idyllischen Gemeinschaftsgarten der nur für die Eigentümer zugänglich ist. Ausreichend Abstellmöglichkeiten bestehen auf dem dazugehörigen Dachboden. Der Wohnung ist kein TG-Stellplatz zugeordnet, hier besteht aber die Möglichkeit einen bei Bedarf anzumieten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Garten, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die zentrale und gleichzeitig sehr ruhige Lage in Hamburg Rotherbaum bietet ein einmaliges Lebensgefühl. Ob es die fußläufige Entfernung zur Außenalster ist, das Abaton mit dem Grindel oder das Uniflair, hier findet sich alles in unmittelbarer Nähe. Durch die fußläufige Distanz zur U1/U3 und dem Dammtor Fernbahnhof in Verbindung mit den Metrobuslinien 4&5 ist auch die Anbindung an den ÖPNV hervorragend gegeben. Durch das Anwohnerparken im Grindel ist auch die Parksituation ohne Tiefgaragenstellplatz komfortabel.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



Bad

Exposé - Grundrisse

