

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Provisionsfrei in Nienstedten: 4 Zimmer und großer Garten



Objekt-Nr. **OM-437138**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **755.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian

22609 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahmedatum	15.11.2026
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	620 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung liegt in ruhiger Wohnlage im Hochparterre eines 1967 errichteten, gepflegten Rotklinkerhauses mit sechs Wohneinheiten. Die Wohnung ist aktuell in vier Zimmer aufgeteilt und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist durch eine durchgehende, nach Westen ausgerichtete Fensterfront sehr gut belichtet. Ein moderner Kamin verleiht dem Raum zusätzliche Gemütlichkeit. Die ebenfalls nach Westen ausgerichtete Loggia schließt sich direkt an diesen Bereich an. Drei Schlafzimmer, ein Bad mit Badewanne und Dusche sowie zwei separate WCs vervollständigen das Raumangebot. Im geräumigen Flur bieten ein Vorratsraum und ein clever positionierter Einbauschrank zusätzliche Kapazitäten. Alle Zimmer sind mit Parkett ausgelegt. Zur Wohnung gehören ein ca. 12 m<sup>2</sup> großer Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnung ist von der Garage mit elektrischem Tor durch den Keller direkt zugänglich, was wir immer sehr geschätzt haben. Ein Wasch- und Trockenraum im Keller steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung, wobei eigene Anschlüsse für Ihre Geräte vorhanden sind. Weitere Abstellmöglichkeiten bietet ein großer Geräteraum im Keller, der sich z.B. für Gartenspielzeug oder Fahrräder eignet. Raumaufteilung Alle Räume sind über den zentralen, geräumigen Flur erreichbar. Der ca. 38qm große Wohn-/Essbereich bietet zudem den Zugang zur Loggia. 2 ca. 20qm große Zimmer eignen sich hervorragend als Schlaf und Kinderzimmer 1 ca. 10qm großes Zimmer nutzen wir aktuell als Arbeitszimmer Die beiden WCs sind vom Bad getrennt, bei einem WC besteht die Möglichkeit einer Zusammenlegung mit dem Vollbad mit Fenster.

## Ausstattung

3.600 qm Grundstück, davon rund 2.000 m<sup>2</sup> als gemeinschaftlich genutzter Garten gestaltet.

Sandkasten, eine Schaukel und ein Spielhaus – perfekt für Familien.

Direkter Zugang von der Garage ins Haus.

Gutes Miteinander in der Hausgemeinschaft.

Zur umfassenden Pflege und Wartung der Anlage stehen ein Hausmeisterservice, Winterdienst, Gärtner Service und die Treppenhausreinigung zur Verfügung.

Das Hausgeld liegt bei 620 € pro Monat inkl. Heizkosten, Rücklage und allen genannten Services.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

detailliertes Exposé áuf Anfrage erhältlich.

## Lage

Ruhige Lage im Wohngebiet von Hamburg Nienstedten mit hervorragender Bahnanbindung über Klein Flottbek oder Hochkamp. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in nächster Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Blick zum Haus

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



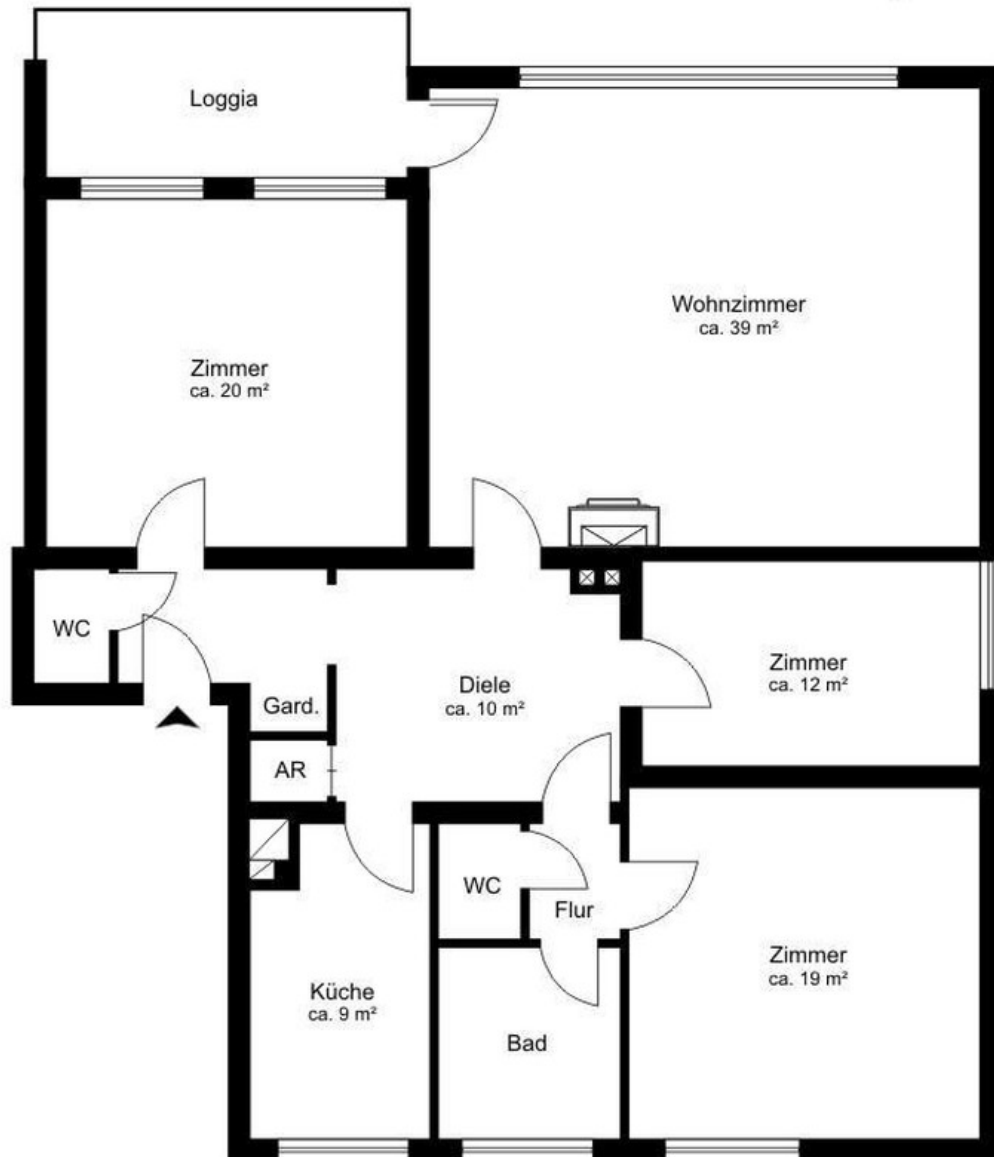
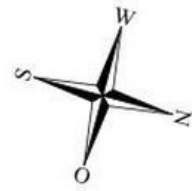
Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer zum Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss