

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Wunderschöne 2 Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-437236

#### Wohnung

Verkauf: **595.000 €**

20146 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wunderschöne 2 Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon, 68 qm Wohnfläche, ca. 82 qm Wohn- und Nutzfläche insgesamt, belegen im 3. Stock eines klassischen Gründerzeitaltbaus. Das sehr gepflegte Jugendstilhaus umfasst 9 Wohneinheiten plus Laden und steht unter Denkmalschutz. Das Haus ist überwiegend durch Eigentümer bewohnt und wird kontinuierlich gepflegt.

Die Wohnung wird nur wegen eines beruflich bedingten Standortwechsels abgegeben.

## Ausstattung

Elegantes Altbauflair: 3,30 m hohe Decken, feinverputzte Wände, Stuckleisten, Parkett.

Die gesamte Wohnung wurde Ende 2013 entkernt und professionell zur Eigennutzung renoviert: Neues Bad (neuer Estrich), Einbauküche in weiß mit hochwertigen Siemens-Geräten, Sicherheitswohnungstür (Sonderanfertigung), Wände feinverputzt mit Vlies und glattem Anstrich, wollweiß abgetönt, Stuckleisten und Decken hellweiß, Parkett in Flur und Wohnräumen abgeschliffen und in feinem Honigton geölt.

Die Wohnung ist per Fahrstuhl erreichbar. Zur Wohnfläche kommt ein sehr praktischer Vorflur vor der Wohnungstür dazu, der mit einer Nutzfläche von ca. 9,2 qm perfekten Platz für Abstellfläche, Garderobe für nasse Mäntel und Stiefel im Winter etc. bietet. Eine Sicherheitstür schützt speziell gegen Feuer und Einbruch.

Das Bad ist modern weiß gefliest, mit großen quadratischen Bodenfliesen in grau (über neuem Estrich), mit Badewanne und elegantem Waschtisch vom Tischler mit Waschmaschinenanschluss und eingelassenem Waschbecken in weiß.

Das äußerst großzügige Schlafzimmer (über 24 qm) bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschränke sowie einen Home Office-Arbeitsplatz und eine begehbare Ankleide. Der Raum ist wunderbar licht und hell und führt auf den Südwestbalkon.

Der Küchen- und Wohnraum hat ca. 35 qm Wohnfläche, eine große L-förmige Einbauküche mit viel Platz zum Arbeiten und Verstauen, Kühl- und Gefrierkombination, Induktionsherd, Spüle, Ober- und Unterschränken mit großen Schubladen, Spülmaschine und Topfkarussell.

Im Essbereich findet ein großer Esstisch für 6-10 Personen Platz.

Daran anschließend liegt der kuschelige Wohnbereich, ausreichend für großes Sofa plus Tisch und Bücherwand/TV.

Zur Wohnung gehört ein im Erdgeschoss liegender trockener Kellerraum von ca. 5 qm mit Fenster.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wird nur wegen eines beruflich bedingten Standortwechsels abgegeben.

## Lage

Mitten im Leben - in unmittelbarer Nähe zur Universität Hamburg, Grindelviertel, Dammtor, Rotherbaum, Karoiviertel und zum Dom.

Zur Alster sind es 5 Minuten mit dem Rad, 15 Minuten zu Fuß. Hamburgs wunderbarer Park „Planten un Blumen“ mit den bekannten Wasserspielen liegt einmal über die Straße.

Alle Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Metro-Buslinien, S- und Fernbahnhof HH-Dammtor, U-Bahn Stephansplatz oder Schlump wenige Gehminuten entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Küche (Baubeleuchtung)

# Exposé - Galerie



Balkon



Jugendstil

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



geöltes Parkett



Bad (neuer Estrich)

# Exposé - Galerie



Waschtisch, Maßanfertigung



Badewanne

# Exposé - Galerie



Ausblick



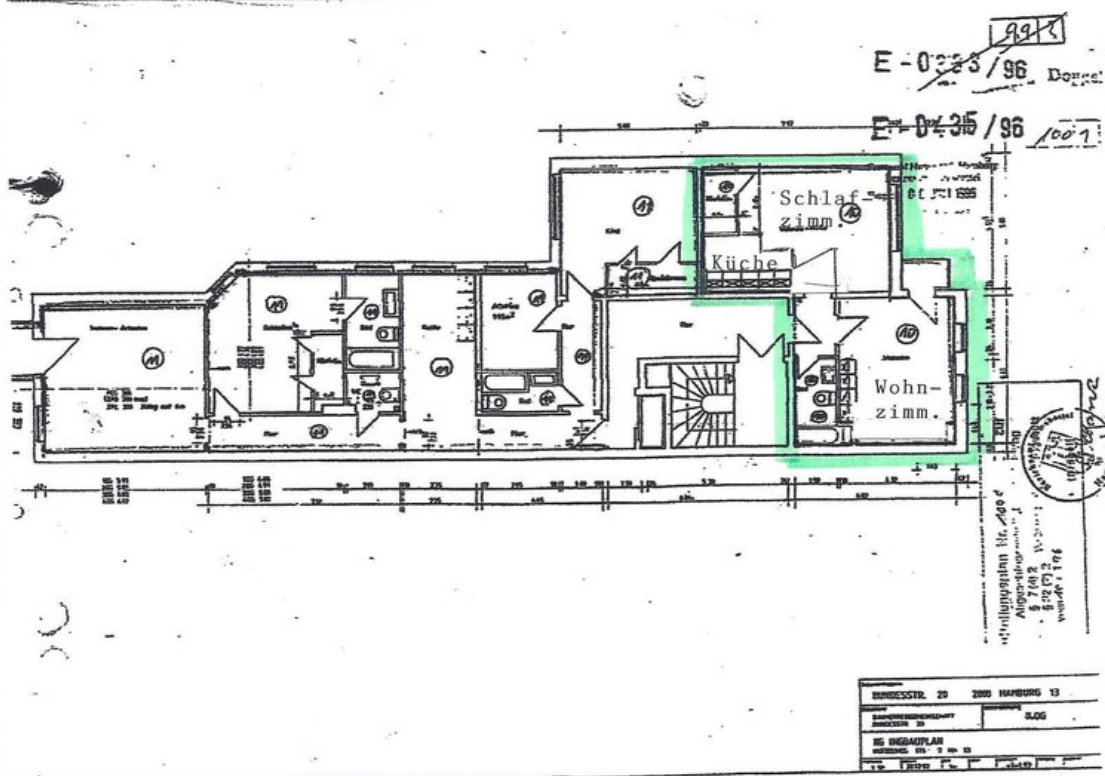
Wohnraum

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss (alte Aufteilung)