

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz | Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-440141

#### Wohnung

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
Rouven Rochow

Oberschleems  
22117 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|                |                      |                   |                |
|----------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr        | 1961                 | Zustand           | gepflegt       |
| Zimmer         | 3,00                 | Schlafzimmer      | 2              |
| Wohnfläche     | 80,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 1              |
| Energieträger  | Gas                  | Etage             | 2. OG          |
| Hausgeld mtl.  | 360 €                | Tiefgaragenplätze | 1              |
| Übernahme      | ab Datum             | Heizung           | Zentralheizung |
| Übernahmedatum | 08.07.2026           |                   |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Wir verkaufen unsere bisher eigenbewohnte, stilvolle und gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss.

Sie überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, ruhiger Lage und hervorragender Infrastruktur.

Auf ca. 80 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit hellen, freundlichen Räumen. Das großzügige Wohnzimmer sowie auch das Schlafzimmer bieten direkten Zugang zum Balkon – perfekt, um entspannte Stunden im Freien zu genießen. Hochwertige Design-Vinylböden, eine moderne Einbauküche sowie in allen Räumen maßgeschneiderte Thermo-Rollos sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Die ruhige Wohnlage in der Straße Oberschleems im beliebten Stadtteil Billstedt verbindet entspanntes Wohnen mit urbaner Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Die U-Bahn befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie in ca. 15 Minuten in die Hamburger Innenstadt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, einen großzügigen Kellerraum sowie einen gepflegten Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Eine ideale Immobilie für Eigennutzer oder Kapitalanleger mit Blick für Qualität und Lage.

## Ausstattung

Schlafzimmer und Wohnzimmer haben einen separaten Zugang zum Balkon.

Balkon mit Markise, zugeschnittener Palettensitzbank und Bodenrost aus Kunststoff.

An allen Fenstern befinden sich maßgeschneiderte Thermo-Rollos.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

### Wohnumfeld & Charakter

Billstedt ist vor allem ein klassisch wohnlich geprägter Stadtteil mit einer Mischung aus Einfamilienhäusern, kleineren Wohnstraßen und modernen Wohnanlagen. Der östliche Bereich von Billstedt, zu dem auch der Oberschleems gehört, zeichnet sich durch ruhige Wohnstraßen und eine angenehme lokale Nachbarschaft aus – ideal für Familien, Paare oder pendelnde Berufstätige.

### Natur & Freizeit

In unmittelbarer Nähe befinden sich weitläufige Grünflächen und Erholungsgebiete, darunter der große Öjendorfer Park mit See sowie fußläufig (2 min) der Schleemer Park, die sich hervorragend für Spaziergänge, Jogging, Freizeit und Erholung eignen.

### Einkauf & Versorgung

Für den täglichen Bedarf bietet das Billstedt-Center mit zahlreichen Fachgeschäften, Supermärkten, Restaurants und Dienstleistern eine hervorragende Versorgung in fußläufiger Nähe ebenso die Discounter Filialen LIDL und ALDI.

### Verkehr & Anbindung

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut:

Die U-Bahnstation „Merkenstraße“ (U2) ist fußläufig in weniger als 5 min zu erreichen, ebenso schnell die U-Bahnstation „Billstedt“ (U2/U4) mit dem öffentlichen Nahverkehr. Man gelangt in etwa 12–15 Minuten direkt in die Hamburger Innenstadt (Hauptbahnhof/Jungfernstieg).

Zudem sind die Autobahnen A1 und A24 in wenigen Autominuten erreichbar – ideal für Pendler und Fernverkehr.

#### Infrastruktur & Alltag

In der Umgebung finden sich Schulen, Kitas, Ärzte, Apotheken und weitere Versorgungsangebote, was die Lage auch für Familien attraktiv macht.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 166,90 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | F                 |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

