

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**sonnige Altbauperle | Balkon | Stuck | provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-442900

### Wohnung

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexandra O.

22111 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Koffer packen und einziehen: Hochwertig sanierte Nestperle ohne Sanierungsstau!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese frisch sanierte Altbauperle sucht einen neuen Besitzer. Da der Verkauf provisionsfrei erfolgt, sparen Sie mehrere tausend Euro Maklergebühr – Geld, das Sie direkt in Ihre Einrichtung oder Urlaub investieren können.

Das Highlight: Technisch auf guten modernen Niveau

Sie suchen einen Altbau ohne das Risiko alter technischer Ausrüstung? Hier müssen Sie sich um nichts mehr kümmern:

Energetisch effizient: Neue schallisolierte Fenster (2023) mit einem Top-UG-Wert von 1,1. Kaum Heizkosten!

Frische Optik: Neue weiß gestrichene Wände, abgeschliffene aufgearbeitete & lackierte Holzböden (2023), neuwertige Elektrik, modernes Bad mit Regendusche, neue Heizkörper und Gasleitungen (2021), Gasbrennwertkessel (2021) mit Smart Steuerung über die App, moderne Küche von IKEA (2021) mit Wasch + Spülmaschinenanschluss

Die Wohnung: 45 m<sup>2</sup>, die sich wie 55 m<sup>2</sup> anfühlen

Die Wohnung ist sogar laut Aufmaß 2026: 48,61m<sup>2</sup>.

Der kluge Schnitt macht es möglich! 2 Zimmer, eine sehr geräumige Küche und ein Balkon bieten Platz für Singles, Paare oder anspruchsvolle Kapitalanleger.

Wohlfühl-Faktor: Holzböden, Tageslichtbad und „Mut zur Farbe“.

Platzwunder: Inklusive großzügigem Keller, Dachbodenanteil und Fahrradkeller.

Geringe Nebenkosten: Das monatliche Wohngeld beträgt nur 260 €.

Das Haus & Die Gemeinschaft

Das gepflegte Haus von 1902 besticht durch wunderschönen Stuck und eine tolle Hausgemeinschaft. Hier hilft man sich noch gegenseitig! Die Nachbarschaft ist tolerant, freundlich und ruhig. Die Hausverwaltung ist zuverlässig. Zuletzt wurde die Wohnung von uns als Eigentümern bewohnt – wir geben dieses „Nest“ nur schweren Herzens auf.

ECKDATEN AUF EINEN BLICK:

Fläche: ca. 45 m<sup>2</sup> (2 Zimmer, Balkon, Küche, Bad)

Technik: Fenster UG 1,1 (2023), Heizungen (2021) moderne Küche von IKEA (2021)

Verfügbar: nach Vereinbarung

WICHTIGER HINWEIS:

Der Verkauf erfolgt von Privat. Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung: IKEA Küche, Induktionsherd, Spülmaschine, Waschmaschine, neue Fenster, Gastherme, Elektrik mit modernen Schaltkasten, Heizkörper (Smart Schaltung), frische Wände

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad

## Lage

Hamburg-Horn liegt im Osten der Hansestadt und punktet mit einer ausgezeichneten Anbindung an das Hamburger Schnellbahnnetz – die U2-Station Legienstraße bringt Sie in rund 12 Minuten in die City. Darüber hinaus profitiert der Stadtteil von der neuen U4-Linie, die die Anbindung wunderbar in die Hafencity ergänzt. Der Stadtteil bietet eine solide Infrastruktur mit Supermärkten, Schulen, Ärzten und Läden des täglichen Bedarfs in fußläufiger Nähe. Horn ist grundsätzlich ein sehr grüner Stadtteil. Der Horner Rennbahn-Park sowie der unweit gelegene Horner Blooms Park bieten reichlich Möglichkeiten zur Erholung im Freien. Horn ist ein lebendiger, bodenständiger Stadtteil mit urbanem Flair.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Der Stuck



Wohnzimmer - Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Stuck

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Fliesen auf der anderen Seite



Küche

# Exposé - Galerie



Ausblick



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Hauseingang

# Exposé - Galerie

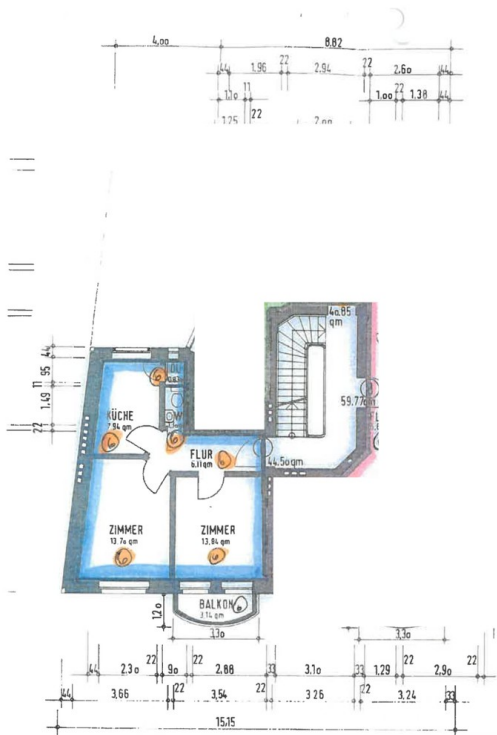


Treppenhaus / Details Geländer



Geländer

# Exposé - Grundrisse



Bi/0037/93



PROJEKT <b>HORNER LANDSTR. 4</b> 2000 HAMBURG 74 ABGESCHLOSSENHEITSERKLÄRUNG		MASSSTAB 1:100
BAUTEIL 2.OBERGESCHOSS	DATUM 4.1.93	
BAUHERR JUTTA BURMEISTER	GEZ ZÖ/MF	BL-NR./Z 4
md MARTIN DUMRATH ARCHITEKTURBÜRO CHARLESWEG 6 2000 HAMBURG 61 TEL. (0411) 55166-41		