

Exposé

Wohnung in Hamburg

Energetisch saniert, Alstertal, Blick ins Grüne, Top-Ausstattung, Tiefgaragenstellplatz inkl.



Objekt-Nr. OM-443049

Wohnung

Verkauf: **579.000 €**

Reembroden 20
22339 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	99,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	19,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schöne und gut geschnittene ruhige Wohnung mit Blick ins Grüne!

Ein zur Wohnung gehöriger Tiefgaragen-Stellplatz ist im Kaufpreis enthalten und kann vom Treppenhaus/Keller direkt erreicht werden.

Die vor kurzem modernisierte 3,5 Zimmer-Wohnung hat einen schönen Ausblick ins Grüne. Zum am Alsterlauf entlangführenden romantischen Alsterwanderweg muss man lediglich die Straße überqueren.

Gute Infrastruktur: Zu Fuß 5 Min. zum Hummelsbütteler Markt mit aller Art Geschäften, Restaurants und dem Ärztehaus.

Gute Verkehrsanbindung:

Mit dem Auto 20 Min. zur Innenstadt und in 10 Min. zum AEZ.

Zu Fuß 2 Min. zum Bus Ri. Ohlsdorf/Poppenbüttel, 5 Min. zum Bus Ri. Fuhlsbüttel. Sämtliche Schularten sind in unmittelbarer Nähe. Der Stadtteil ist auch für sein breites Sportangebot bekannt.

Die Wohnung ist ab sofort frei und wird privat und ohne Courtage verkauft.

Die Wohnräume sind mit Kirschholzparkett ausgestattet, der nach Südwest ausgerichtete Balkon hat 2 Zugänge und einen Geräteraum.

Von der großen Diele gehen 2 Flure mit geräumigen Schiebetür-Einbauschränken ab: rechts zur Garderobe und zum Gäste-WC, geradeaus zum Schlafzimmer und Badezimmer.

Küche und Arbeitszimmer haben praktische Milchglas-Schiebetüren.

Das geräumige Wohnzimmer hat 2 große Fenster und eine Glastür zum Balkon. Das andere große Zimmer mit Zugang zum Balkon hat einen Einbauschränk über die ganze Länge (kann bei Bedarf leicht entfernt werden).

Die moderne Siematic-Einbauküche ist von der Firma Ellerbrock, Hamburg-Duvenstedt, sämtliche Einbaugeräte (Herd, Ofen, Gefrierkombination, Geschirrspüler und Dunstabzug) sind von Siemens.

Badezimmer und Gäste-WC wurden modernisiert und haben jeweils eine Dusch-Toilette.

Die Elektrik wurde 2013 erneuert und entspricht dem aktuellen Standard.

Zur Wohnung gehört ein großer Lager-/Hobbykeller, der direkt unter der Wohnung liegt (18,5 m², mit Fenster und Vorraum), nebenan liegt ein Gemeinschafts-Fahrradkeller und eine Waschküche sowie der Zugang zur Tiefgarage.

Die gesamte Wohnanlage wurde 2024 aufwändig für ca. 2.500.000 EUR energetisch saniert. Dabei wurden neue 3-fach verglaste Fenster eingebaut, die Außenwände isoliert und mit hochwertigem Steinklinker verkleidet, das Dach erneuert und die Balkone mit neuen Böden und Geländern versehen. Die Gaszentralheizung wurde 2014 erneuert.

Der Energiebedarfsausweis stellt als Endenergiebedarf 113,1 kWh(m².a) fest (D), die energetische Qualität der Gebäudehülle liegt mit 0,45 W/(m².K) weit unter dem Anforderungswert von 0,70.

Die Hausgemeinschaft ist freundlich, kooperativ und aufgeschlossen, die Hausverwaltung arbeitet sehr gewissenhaft (kein Renovierungsstau / die Instandhaltungsrücklage weist für diese WE ca. 31.000,- EUR Guthaben aus). Zum Hausgeld von mtl. 400,- kommen 115,- Euro Instandhaltungsrücklage dazu.

Ausstattung

s.o.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

s.o.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hauseingang



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmerblick nach Süden



Wohnzimmer, 1/2 Zi., Balkon

Exposé - Galerie



1/2 Zimmer



Balkonzimmer(2.Schlafzimmer)

Exposé - Galerie



Balkonzimmer, Balkontür



Balkon von links

Exposé - Galerie



Balkon von rechts



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gästebad

Exposé - Galerie



Keller



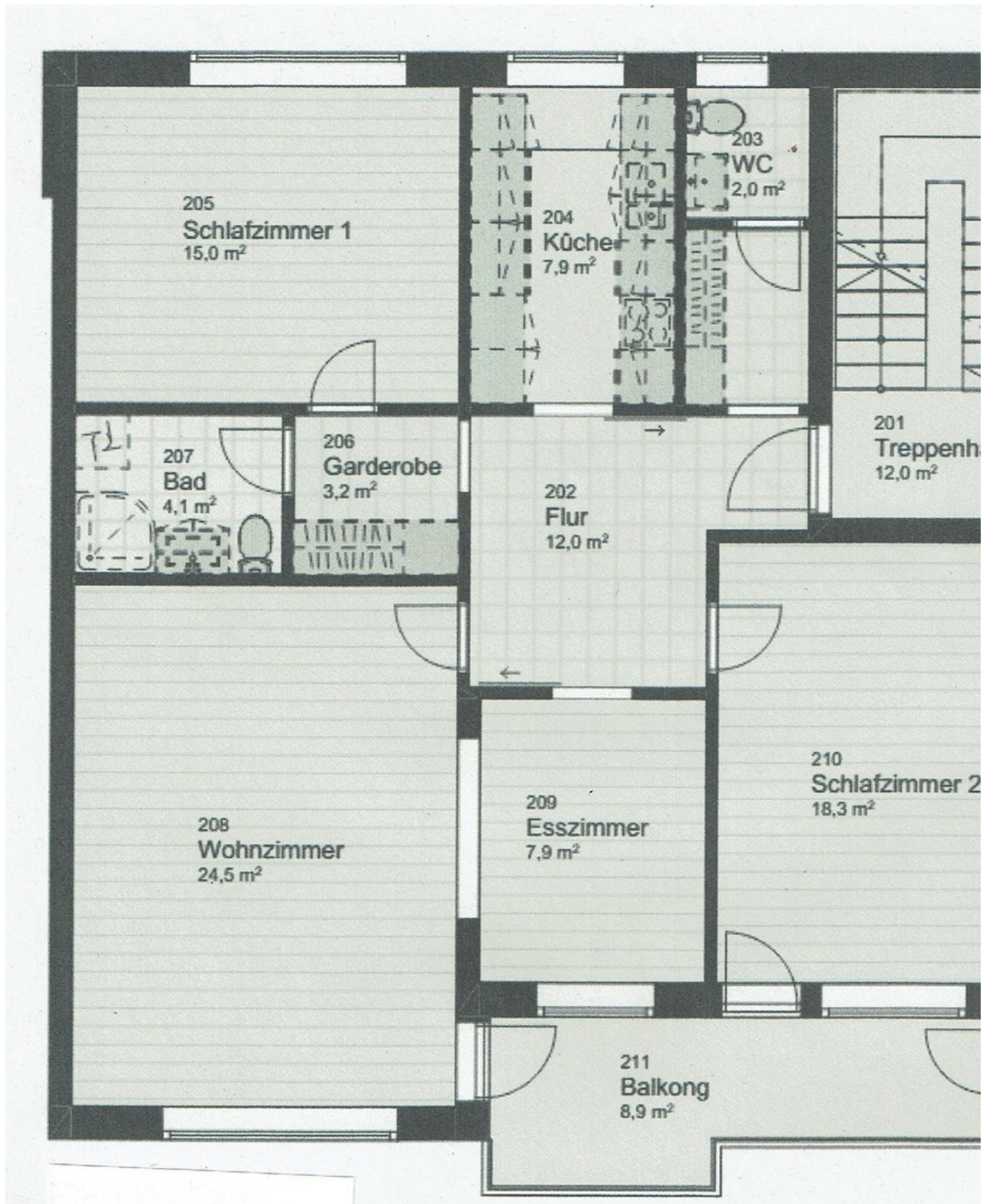
Keller mit Vorraum

Exposé - Galerie



Tiefgrabenplatz

Exposé - Grundrisse



Grundriss