

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Schön, ruhig und im Grünen: energetisch saniert,
courtagefrei!**



Objekt-Nr. OM-443049

Wohnung

Verkauf: **544.000 €**

22339 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	2	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

Die modernisierte 3,5 Zimmer-Wohnung liegt im grünen südlichen Teil Hummelsbüttels und hat einen schönen Ausblick in die Natur. Um zum am Alsterlauf entlang führenden romantischen Alsterwanderweg zu gelangen, muss man nur eine Straße überqueren.

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

Besonderheit: Die Rücklagenersparnisse (nur für diese Wohnung!) betragen ca. 32.000,- Euro.

Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragen-Stellplatz muss mit erworben werden (25.000,- Euro) und kann vom Treppenhaus/Keller direkt erreicht werden.

E-Ladeplätze befinden sich direkt in der Parkbucht vor dem Haus.

Die gesamte Wohnanlage wurde 2024 aufwändig für ca. 2.500.000 EUR energetisch saniert. (Die Sonderumlage allein für diese Wohnung betrug 150.000,- Euro) 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 ist von 2014.

Die Wohnung verfügt über eine moderne und voll ausgestattete Einbauküche und neue Bäder. Die Elektrik und Heizung wurden 2013 komplett erneuert.

Die Wohn- und Schlafräume sind mit Kirschholzparkett ausgelegt, der nach Südwesten ausgerichtete Balkon hat 2 Zugänge und einen eigenen Geräteraum.

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

Die Küche und das 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 geräumigen Kleiderschrank über die ganze Länge (kann nach Wunsch 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 rundum modernisiert und haben jeweils eine Dusch-Toilette.

Die Elektrik wurde 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 Vorräum), nebenan liegen ein Gemeinschafts-Fahrradkeller, eine Waschküche sowie der Zugang zur Tiefgarage.

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 der insgesamt 20 Wohnungseigentümer arbeitet sehr gewissenhaft (kein Renovierungsstau / die Instandhaltungsrücklage weist allein für diese Wohnung ca. 32.000,- EUR Guthaben aus). Zum Hausgeld von monatlich 400,- kommen 115,- Euro als Zuführung zur Instandhaltungsrücklage dazu.

Ausstattung

s.o.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Hummelsbüttel hat eine gute Infrastruktur: Zu Fuß gelangt man in 5 Minuten zum Hummelsbütteler Markt mit aller Art Geschäften, Restaurants und dem Ärztehaus.

Die Verkehrsanbindung ist gut:

Mit dem Auto sind es 20 Minuten in die Innenstadt und 10 Min. zum AEZ (Alstertal Einkaufszentrum).

Zu Fuß sind es 2 Minuten zum Bus Richtung Ohlsdorf/Poppenbüttel und 5 Minuten zum Bus Richtung Fuhlsbüttel.

Sämtliche Schularten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Der Stadtteil ist auch für sein breites Sportangebot bekannt.

Hummelbüttel hat diverse grüne Naherholungsgebiete: Im Süden liegt der Teetzpark und der Alsterwanderweg, im Norden das Raakmoor mit dem Raakmoorteich, das Naturschutzgebiet Hummelsbütteler Moore und der Hummelsee, im Osten die Sievertsche Tongrube.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	113,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon von Süden aus

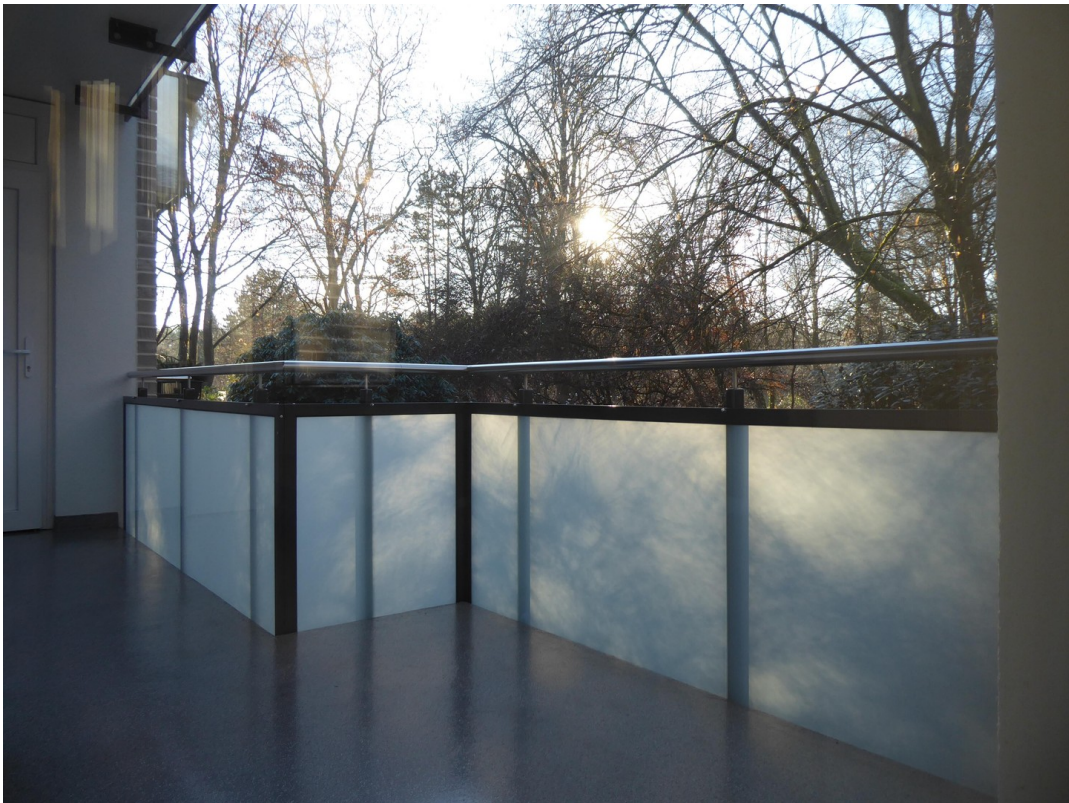


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmerblick nach Süden



vom Wohnzimmer zum Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, 1/2 Zi., Balkontür



1/2 Zimmer

Exposé - Galerie



Balkonzimmer(2.Schlafzimmer)



Balkonzimmer, Balkontür

Exposé - Galerie



Balkon von links



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon von rechts



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Gästebad



Keller

Exposé - Galerie



Keller mit Vorraum



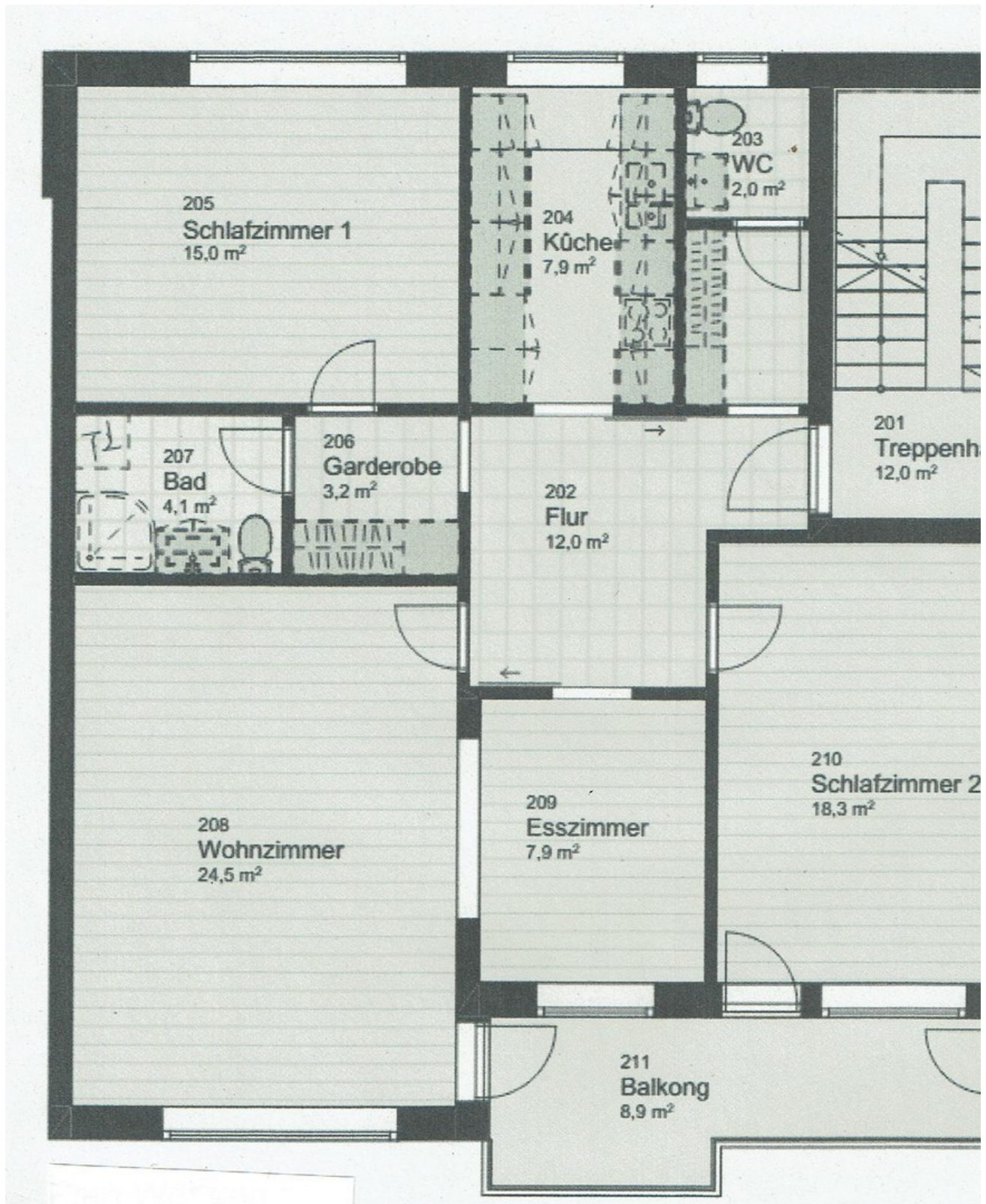
Tiefgrabenplatz

Exposé - Galerie



Alsterwanderweg

Exposé - Grundrisse



Grundriss