

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Wohnen im traumhaften Altbau - Wohnung zum Verkauf ohne Makler



Objekt-Nr. OM-443931

#### Wohnung

Verkauf: **1.090.000 €**

20259 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1917	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	481 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Altbau ETW im schönsten Eimsbüttel zu verkaufen - von Privat an Privat - keine Makleranfragen

Diese Altbau-Eigentumswohnung im 2. Stock eines Mehrfamilienhauses ist ein absolutes Schmuckstück. Gelegen im schönsten Eimsbüttel, zwischen Eppendorfer Weg, Bismarckstraße, Schanze und Osterstraße liefert diese 5-Zimmer Wohnung Altbauflair mit besten Wohnkomfort. Die Wohnfläche von 111qm ist ideal auf die fünf Zimmer aufgeteilt. Die Wohnung verfügt über viel Licht und zwei Balkone.

2024 wurde die Wohnung umfangreich modernisiert und umgestaltet und verfügt nun über eine offene Wohnküche mit einem sehr einladenden und großzügigen Wohnbereich nach vorne hin. Hohe Decken, schöne Stuckelemente und der aufwendig überarbeitete originale Dielen-Boden sind hierbei hervorzuheben. Über den geräumigen Flur erreicht man die separate Toilette, das Bad mit Badewanne, sowie die drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer die alle zum sehr ruhigen Innenhof gelegen sind. Alle Räume sind hell und geräumig und durch klassische Altbaulemente geprägt. Eine Abstellkammer, an der Küche angegliedert, gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die hochwertige Einbauküche wurde Ende 2024 neu eingebaut, die Elektrik wurde in diesem Zuge ebenfalls erneuert.

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnstraße und ist in einem guten Zustand. Es ist an das Fernwärmenetz angeschlossen und es stehen keine grundlegenden Sanierungsvorhaben an. Im Hinterhof können Fahrräder im Fahrradschuppen abgestellt werden und ein Kellerersatzraum steht den Eigentümern im Hinterhaus ebenfalls zur Verfügung.

Das Hausgeld beläuft sich aktuell auf 481€ (inklusive Fernwärmekosten, inklusive 139€ Rücklage)

Die Wohnung wird derzeit von uns selbst bewohnt und wir planen unseren Umzug im Spätsommer, sodass die neuen Eigentümer im Herbst einziehen könnten.

## Ausstattung

Fünf gut geschnittene Zimmer, ideal für Familien

- 3 Schlafzimmer
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- hochwertige Einbauküche von 2024
- Badewanne und separates WC
- großzügiger Flur mit viel Platz für Stauraum
- zwei Balkone
- Fernwärme
- Fahrradschuppen im Hinterhof
- Kellerersatzraum im Hinterhof
- Dielenboden
- Stuckelemente

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

**Lage**

Eimsbüttel ist ein urbaner Stadtteil mit bester Anbindung an die Innenstadt sowie die Autobahn. Der Stadtteil bieten viele Grünflächen wie das Kaiser-Friedrich-Ufer oder den „Weiher“ die von der Wohnung fußläufig erreichbar sind. Viele Familien leben in Eimsbüttel und schätzen die gute Infrastruktur. Die Wohnung liegt in einer Einbahnstraße zwischen dem Eppendorfer Weg und der Bismarckstraße. Die Osterstraße auf der einen Seite und die Weidenallee auf der anderen Seite bieten all das, was man sich vom städtischen Leben wünschen kann. Nette Kaffees, Restaurants und Boutiquen sowie zahlreiche Supermärkte befinden sich fußläufig von der Wohnung entfernt. Kindergärten sowie Schulen sind zahlreich in unmittelbarer Umgebung zu finden. Der Eimsbütteler Sportverein, das Kaifu-Schwimmbad oder die Kaifu-Lodge bieten für sportliche Aktivitäten alles an und sind nur ein Katzensprung entfernt. Die U-Bahn Station Christuskirche (U2) sowie die Metrobuslinien 4, 20 und 25 sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer und Küche



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Toilette

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

