

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

3-Zimmer-Wohnung im EG mit Garten provisionsfrei von privat



Objekt-Nr. **OM-444003**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:
C.Bauer

22045 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	80,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 80,00 m² befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2000. Die Wohnung wurde sukzessive modernisiert. Die Elektroausstattung ist 1+ mit hochwertigem Schalterprogramm.

Der Internetanschluss ist, Stand jetzt, mit bis zu 250Mbit/s möglich und wurde für Glasfaser (FTTH) bereits vorbereitet, die Gemeinschaft hat den Glasfaser-Anschluss an Willy Tel beauftragt.

Zu dem Objekt gehört ein innen liegender großer gemeinschaftlich genutzter Garten inkl. Sandkiste, Schaukeln und Bolzplatz, Kinder sind hier willkommen.

Ein Tiefgaragen-Stellplatz ist im Objekt und kann für 20.000,00 € mit erworben werden.

Die zentrale Diele verbindet alle Räume miteinander und empfängt Sie mit einem durchdachten Grundriss. Der großzügige Wohn- und Essbereich beeindruckt durch bodentiefe Fenster, die den Raum mit Tageslicht durchfluten und eine helle, freundliche Atmosphäre schaffen. Der edle Fliesenboden unterstreicht das moderne Wohnambiente, während die Fußbodenheizung in allen Zimmern für angenehme Wärme sorgt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon mit Blick auf den ruhigen, gepflegten Hinterhof - ideal zum Entspannen und Verweilen.

Die Einbauküche wurde im Jahr 2019 erneuert und ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet, Sie bietet viel Stauraum sowie großzügige Arbeitsflächen - perfekt für alle, die gerne kochen. Die Elektrotechnik wurde ebenfalls erweitert und bietet genug Steckdosen an den richtigen Stellen.

Das Wohnzimmer überzeugt mit ausreichend Platz für eine stilvolle Einrichtung. Auch hier genießen Sie den beruhigenden Blick auf den begrünten Hinterhof, der für eine entspannte Wohnatmosphäre sorgt. Dank Süd-Ausrichtung können Sie Ihr Frühstück auf der Terrasse in der Sonne genießen. Der Garten kann nach Ihren Bedürfnissen angepasst werden.

Zusätzlich gibt es eine 2. Terrasse im vorderen Eingangsbereich, hier kann man den Feierabend im Sonnenuntergang genießen.

Ein weiteres Zimmer - derzeit als Kinderzimmer genutzt - bietet vielfältige

Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Arbeits-, Gästezimmer.

Das Badezimmer wurde im Jahr 2024 modernisiert und ist hochwertig ausgestattet. Das neue WC besitzt eine Bidet Funktion, die Armaturen der Badewanne sind mit hochwertigen Armaturen ausgestattet. Im Bad gibt es ebenfalls eine Fußbodenheizung.

Abgerundet wird das Raumangebot durch einen separaten Keller und einem Trockenraum.

Die Wohnung wird frei geliefert, Übergabetermin nach Absprache.

Ein Liquiditätsnachweis ist auf Nachfrage vor einer Besichtigung erforderlich.

Ausstattung

- + Baujahr 2000
- + Energieeffizienzklasse B
- + 80 m² Wohnfläche
- + 3 Zimmer
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + Bodentiefe Fenster 2 Fach verglast

- + Küche mit Markeneinbaugeräten
- + Elektrik auf Stand der Technik
- + Eigener Anschluss zum Laden eines E-Autos,
oder E-Fahrrad im Vorgarten vorhanden
- + Großzügiger Balkon mit eigenem Garten
- + Eigener Kellerraum
- + Wohngeld 398,00 € monatlich (inkl. Heizkosten und
Instandhaltungsrücklage)
- + Lage in einem modernen und gepflegten Mehrfamilienhaus
- + Hausmeisterservice
- + Treppenhausreinigung
- + Gartenpflege und Winterdienst
- + Einkaufsmöglichkeit und Parks in direkter Nähe

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich im Hamburger Stadtteil Tonndorf, einem Teil des aufstrebenden Bezirks Wandsbek. Die Lage überzeugt durch eine gelungene Kombination aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und grüner Umgebung. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern sowie begrünten Innenhöfen und ruhigen Seitenstraßen - ideal für Familien, Berufstätige oder Ruhesuchende.

Die Wohnung bietet somit eine attraktive Wohnlage in einem gut angebundenen und lebenswerten Stadtteil Hamburgs - ideal zum Wohlfühlen oder als Kapitalanlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

