

Exposé

Wohnung in Hamburg

Lebensqualität 1a im Bergedorfer Villenviertel



Objekt-Nr. OM-445160

Wohnung

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:
Dorit Werner

Ambergstr. 1
21029 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	75,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkaufe 75 m² Wohnung, 3 Zimmer, Küche, Vollbad, Flur, 12 m² Balkon, kleiner Kellerraum. Wohnzimmer und Esszimmer sind durch einen Durchbruch zu einem 36 m² Raum verbunden.

Die ursprünglich kleine Villa von 1920 ist Anfang der 1970er Jahre umgebaut worden: meine Wohnung im 1. Stock wurde vergrößert, ein 2. Stock wurde aufgebaut. Die Leitungen sind von 1980, ebenso die Doppelglasfenster mit Holzrahmen, das Bad und die Echtholz furnierte Einbauküche.

Im Wohnbereich sind die Wände gemacht, den neuen Fussboden überlasse ich dem Geschmack des neuen Eigentümers / Eigentümerin.

Freundliche und hilfsbereite Hausgemeinschaft, sehr qualifizierte und kooperative WEG in Selbstverwaltung.

Energieeffizienzklasse F Bedarfsausweis von 2019

Gasheizung von 2021

Warmwasser mit Durchlauferhitzer

Wohngeld 300,00 €

Grundsteuer 312,28 € im Jahr

Da ich im Ausland lebe, möchte ich die Besichtigungstermine sehr gut planen; eine erste Runde ist vom 17.4.2026 bis 27.4.2026 möglich.

+39 335 589 0200 (Whatsapp)

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Das Bergedorfer Villenviertel ist bekannt für wunderschöne Villen, viele alte und junge Bäume sowie seine Alltagsinfrastruktur in unmittelbarer Nähe. Die Micro-Lage meiner Wohnung toppt dies noch: zu Fuss ist man in zehn Minuten in der Einkaufsstrasse, in 15 Minuten im Einkaufszentrum, in 18 Minuten beim Bahnhof, in drei Minuten beim Bus und in acht Minuten im Wald.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	170,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Ansicht Ambergstraße

Exposé - Galerie



Ansicht Am Baum



Wohnzimmer mit Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer mit Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

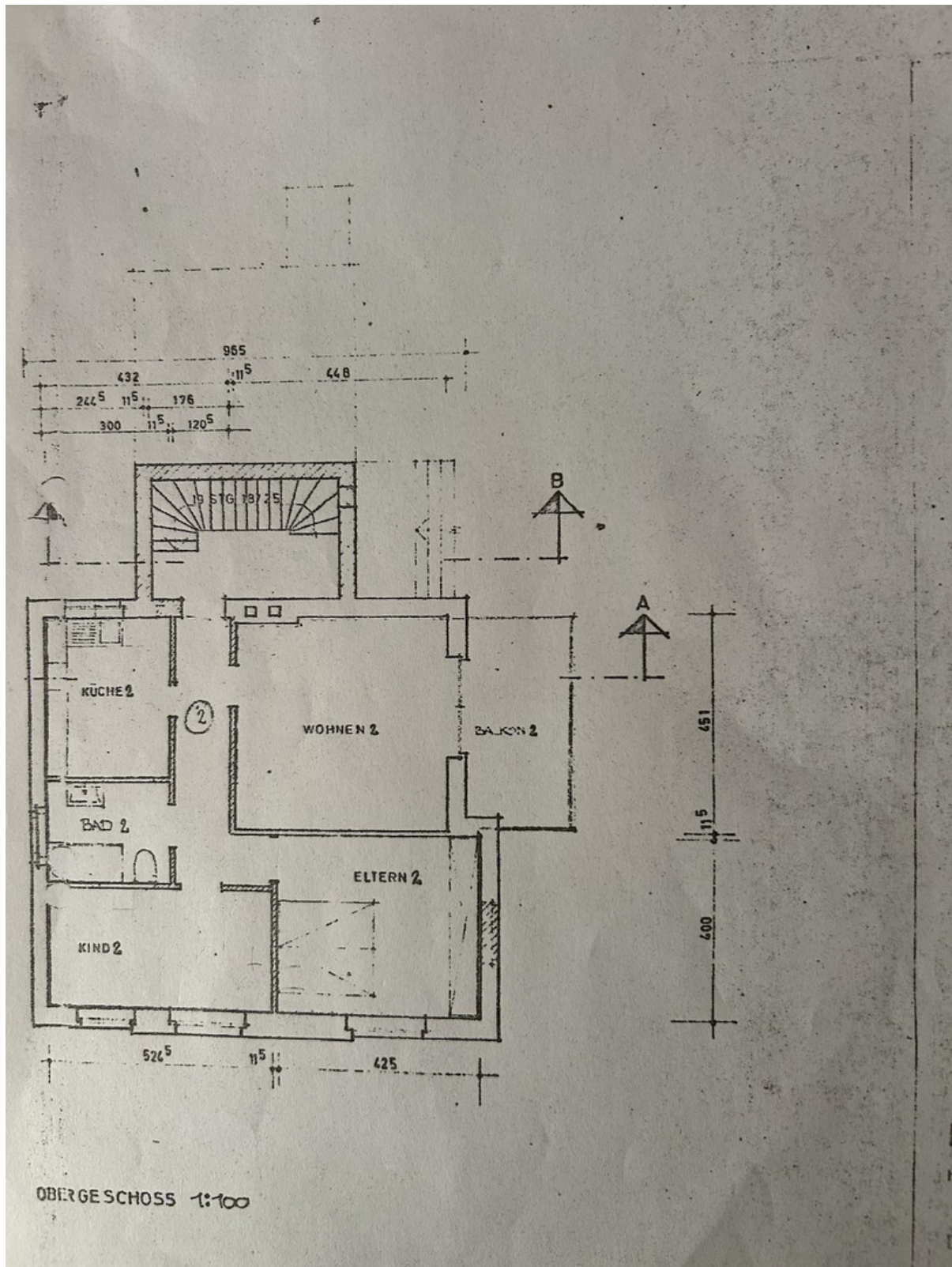


Balkon



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

