

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Das Wasser. plätschert vor der Tür!! Die Schwäne/Enten -
im Wasser. - gehen am Ufer spazieren!**



Objekt-Nr. OM-445287

Wohnung

Verkauf: **549.900 €**

Ansprechpartner:
Mariella Paulsen

22301 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	67,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	6,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	324 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die schöne repräsentative Eigentumswohnung im Herzen von .Hamburg- Winterhude - urban und in absoluter Top-Lage gelegen, befindet sich in einem geschmackvoll gestalteten und sehr .gepflegten Mehrfamilienhaus am Goldbekkanal. Die Wohnanlage, .wie auch die Wohnung wurde im Laufe der Jahre saniert und modernisiert....

Die lichtdurchflutete, hochwertig sanierte und modernisierte Immobilie verfügt über eine große Diele, eine Küche mit Einbauküche, ein Vollbad und ein großzügiges Wohnzimmer. Weitere drei. Räume gehören ebenfalls zur Wohnung, die als Gäste- / Schlaf- / Kinder- bzw. Arbeitszimmer genutzt werden können.....

Die geschmackvoll konzeptionierte Einbauküche ist mit Elektrogeräten ausgestattet. Diese integrierten Küchengeräte sind im Kaufpreis enthalten - einer „kulinarischen Verwirklichung“ steht also nichts. im Wege. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden....

Das komplett sanierte und stilvoll gestaltete, Vollbadbad ist modern gehalten und entspricht den höchsten Ansprüchen. Ein erholsamer Wellnessabend in der Badewanne ist daher zu genießen...

Das besondere Highlight dieser Immobilie ist der Balkon - ein Ort zum Verweilen, mit einem tollen Ausblick in den Garten / die Parkanlage und die direkte Aussicht auf den „Goldbekkanal“. Der Balkon ist stilvoll und modern ausgestattet. Ein schöner Abend mit einem Glas Champagner, nach einem stressigen Tag, ist daher. in Ruhe zu genießen...

Ein kleiner Abstellraum in der Wohnung und ein großzügiges Kellerabteil runden das Angebot ab...

Die Immobilie besticht nicht nur durch die .traumhafte Lage, sondern auch durch die attraktive Grundriss-Gestaltung und ist eine Rarität in Hamburg-Winterhude.

Die Eigentumswohnung ist seit dem Jahr 2019 an sehr nette Mieter vermietet. Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf 17.568,12 € Nettokalt-Miete (Jahresmiete).

Ein Immobilienbesitz in dieser exklusiven und begehrten Lage ist damit für verschiedensten Zielgruppen sehr interessant..

Der Wert dieses Objektes kann durch die sehr positive Miet- und Preisentwicklung in Hamburg geprägt sein. Miet- und Wertsteigerungen sind daher möglich und machen das Objekt zu einer soliden Kapitalanlage, mit der auch eventuell zukünftige Generationen eine entsprechende Rendite erzielen werden. Das Objekt könnte daher ein starkes Fundament für Ihr Vermögen werden!

Solch eine, gleichzeitig urban und idyllisch gelegene, Immobilie ist einfach eine Rarität - und das mitten in Winterhude.

Die Beschreibung von dieser traumhaften Wohnung könnte noch viel länger ausfallen, daher empfehlen wir Ihnen eine Besichtigung!

Überzeugen Sie sich selbst!!

Ausstattung

Sanierung / .Modernisierung 2000 / 2009..

Die Eigentumswohnung ist seit dem Jahr 2019 an sehr nette Mieter vermietet. Mieteinnahmen belaufen sich aktuell auf 17.568,12 € Nettokalt-Miete (Jahresmiete).....

Ein Immobilienbesitz in dieser exklusiven und begehrten Lage ist damit für verschiedensten Zielgruppen sehr interessant...

Der Wert dieses Objektes kann durch die sehr positive Miet- und Preisentwicklung in Hamburg geprägt sein. Miet- und Wertsteigerungen sind daher möglich und machen das Objekt zu einer soliden Kapitalanlage, mit der auch eventuell zukünftige Generationen eine

entsprechende Rendite erzielen werden. Das Objekt könnte daher ein .starkes Fundament für Ihr Vermögen werden!

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Top Lage ! Fantastische Infrastruktur!! Wasser ! Wasser! Wasser!!!

Haus ist am Goldbekkanal!

Vom Balkon der Immobilie hat man einen fantastischen und paradiesischen Ausblick ins „Grüne“ und auf den Goldbekkanal!!

Nur ein Fuß- / Fahrradweg trennt das Objekt vom Wasser!!!!

Die Immobilie besticht nicht nur durch die traumhafte Lage, sondern auch durch die attraktive Grundriss-Gestaltung und ist eine Rarität in Hamburg-Winterhude..

Lage

Die schöne Wohnung liegt sehr urban, in markanter, einmaliger. Lage - in einer der kultigsten, populärsten und begehrtesten Szenegegenden in .Hamburg-Winterhude..

Nur ein Fuß- / .Fahrradweg trennt das Objekt vom Wasser!!Das Wasser plätschert „vor der Tür“ - Enten und Schwäne schwimmen im Wasser oder gehen am Ufer spazieren! Vom Balkon der Immobilie hat man einen fantastischen und paradiesischen Ausblick ins „Grüne“ und auf den Goldbekkanal!

Der Osterbekkanal befindet sich ebenfalls in der Nähe - etwa 5 Fußminuten in die andere Richtung.

Winterhude genießt den Ruf einer der attraktivsten Stadtteile Hamburgs zu sein. Seine unmittelbare Nähe zur Alster und zum Stadtpark trägt gewiss dazu bei. Mit seinen zahlreichen Cafés, Boutiquen, Obst- und Gemüsehändlern bietet dieser Stadtteil - mitten im Zentrum, Hamburger Flair von seiner genussvollsten Seite...

Die Wohnbebauung ist durch alte, teilweise denkmalgeschützte Häuser aus der Jahrhundertwende und moderne Bauten namhafter Architekten gekennzeichnet. Dort befinden sich bekannte historische Häuser, die für die Geschichte und die Tradition der Hansestadt stehen. Bestechend sind außerdem die hohe Qualität der Architektur und die Freiraumgestaltung. Gelungen ist das Zusammenspiel von moderner Architektur in Kombination älterer Bausubstanz. So ist ein lebendiger Raum, mitten in einer Weltstadt, mit einer Mischung von Arbeits- und Wohnraumnutzung in Verbindung mit Kultur entstanden.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls sehr gut. So befinden sich die U-Bahnstation Sierichstraße, Borgweg und diverse Buslinien im direkten Umfeld. Verbrauchermärkte, Ärzte, Apotheken, Kinderspielplätze, Kindergärten und sämtliche Schulen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Umgebung....

Die Hamburger Innenstadt erreicht man ebenfalls bequem auch mit dem PKW in nur ca. 10. Min. - mit dem Fahrrad in ca. 15 Min.

Die Liste des kulturellen Angebots in Winterhude ist lang – unter anderem gehören dazu: „Kampnagel“, das „Winterhuder Fährhaus“ und...

Der große und bekannte „Stadtpark“ mit seinen Cafés/Restaurants, dem Planetarium und der großzügige Stadtparksee, der in den wärmeren Sommermonaten zum Verweilen einlädt, ist auch fußläufig zu erreichen...

Diverse Kanäle, die mit den Außenalster verbinden, laden zum Kanufahren und zu langen Spaziergängen am Wasser ein. Genießer kulinarischer Highlights kommen auf dem Wochenmarkt am Goldbekufer (ca. 2 Fußminuten von der Wohnung entfernt) sowie in den diversen Restaurants auf ihre Kosten....

Fahrradtouren beginnen vor der Haustür und können an der Alster entlang - bis in die Innenstadt führen. Jogger und Walker finden hier ihr Paradies - sie können kilometerlange Runden am Wasser „drehen“.

Auch die Alster sowie weitere „Hamburgs Wasseradern“ befindet sich ebenfalls in der Nähe.

Dieser Stadtteil ist ein beliebtes Wohnviertel. Die zentrale Lage der Immobilie sowie der direkte Anschluss an die Innenstadt sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die überregional berühmte und kultige „Winterhuder Szene“ mit seinen beliebten Straßencafés, Musikclubs und Boutiquen sind fußläufig zu erreichen.

Eine sehr große Vielfalt von Shoppingmöglichkeiten und die typische „Kultur“ dieses Stadtteils findet man direkt vor der Haustür. Die sehr zentrale Lage, die Nähe zur Hamburger Innenstadt, ausgedehnte Park- und Grünflächen machen diesen Stadtteil so beliebt. Die „eigene“ Wohn- und Lebenskultur lassen diesen wunderbaren Stadtteil so besonders wirken.

Infrastruktur:

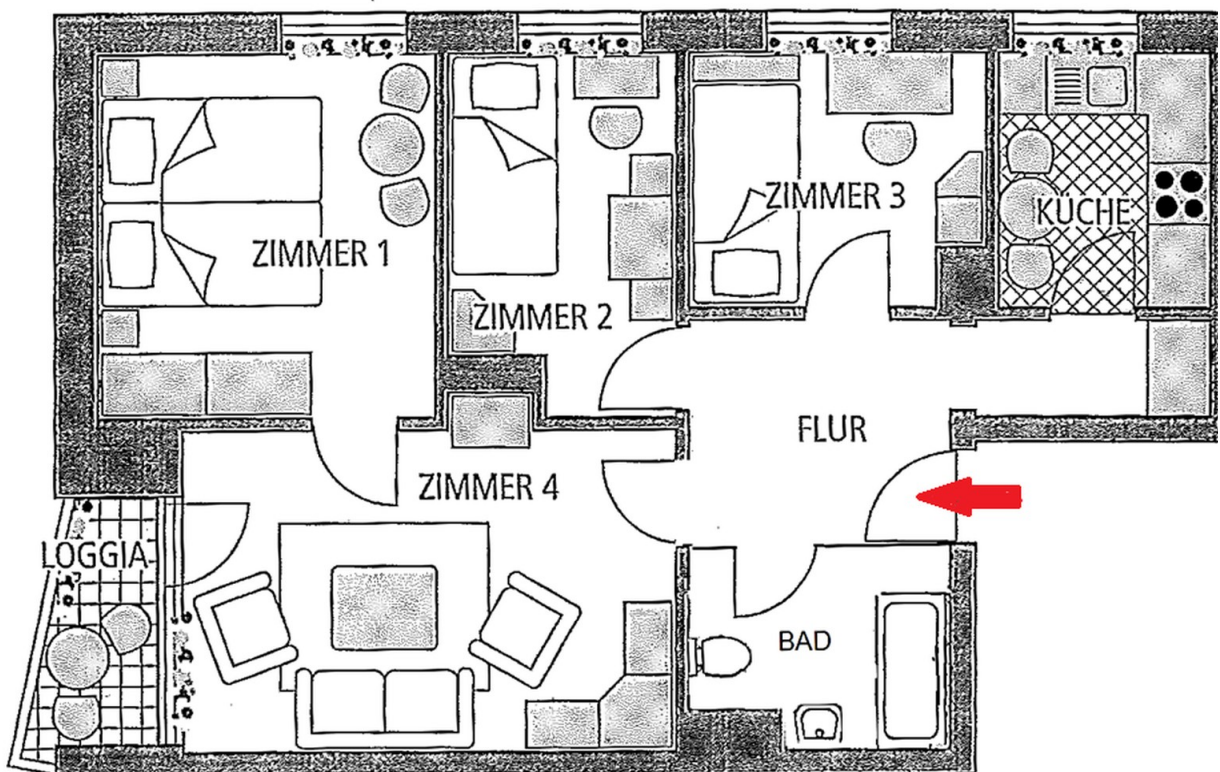
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



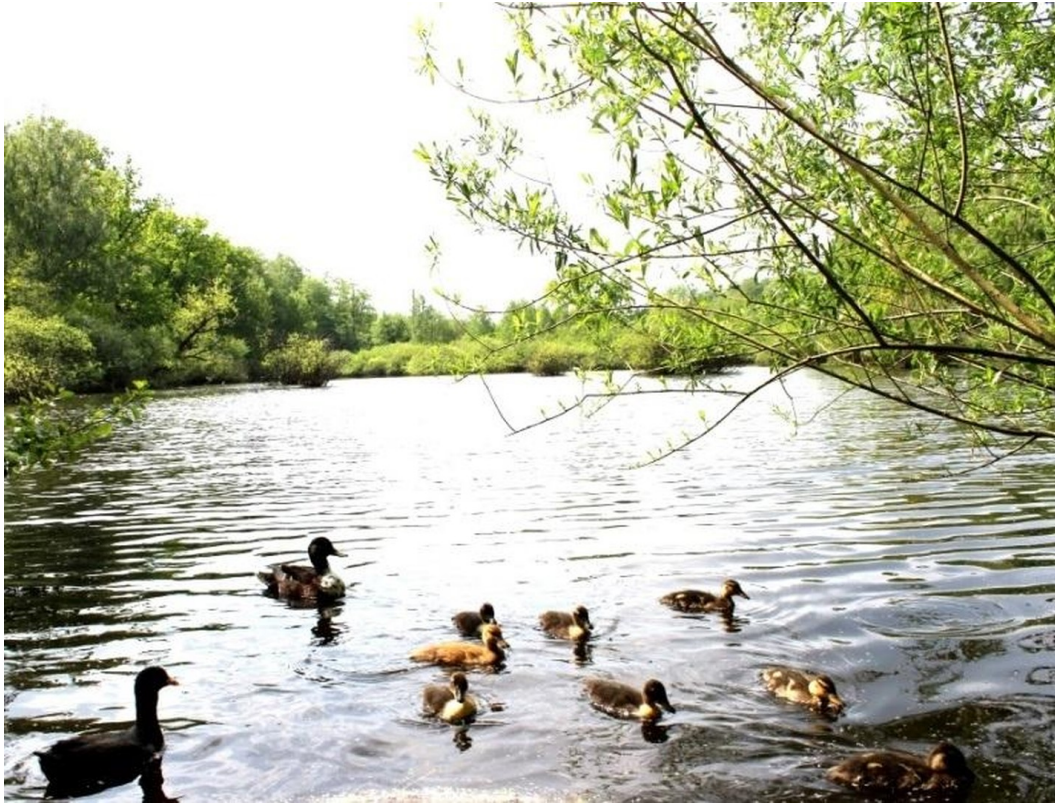
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

