

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### **PROVISIONSFREI: Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit XL-Terrasse**



Objekt-Nr. **OM-446946**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:  
Marco

Kirchlinden 19  
22111 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	287 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 45 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung. Das helle Wohnzimmer mit ca. 28 m<sup>2</sup> verfügt über direkten Zugang zur großzügigen Terrasse mit ca. 9 m<sup>2</sup>. Ergänzt wird das Angebot durch ein separates Schlafzimmer, eine funktionale Küche, ein Bad mit Badewanne sowie einen eigenen Kellerraum.

Ein eingezäunter Hof mit Stellplätzen steht direkt am Objekt zur Verfügung.

+++ BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN +++

Der Verkauf erfolgt rein von privat und ist für den Käufer provisionsfrei. Wir bitten Makler und Immobilienvermittler höflich darum, von jeglicher Kontaktaufnahme zur Akquise oder Vermarktung abzusehen. Entsprechende Anfragen werden nicht beantwortet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die aktuelle Mieterin zieht Ende Juli 2026 aus. Somit ist die Wohnung ab August 2026 bezugsfrei für Eigennutzer oder kann alternativ als attraktive Kapitalanlage neu vermietet werden – Sie haben die freie Wahl.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und sehr exklusiven Wohnlage in der Kirch Linden 19 in Hamburg-Billstedt. Das Wohnumfeld mit nur 6 Wohneinheiten sorgt für viel Privatsphäre. Das Billstedt-Center sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Hamburger Innenstadt ist sehr gut.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Außenansicht



mit Stellplätzen im Innenhof

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer



Terrasse

