

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Altbauwohnung im Grindelviertel



Objekt-Nr. OM-447343

#### Wohnung

Verkauf: **730.000 €**

Ansprechpartner:  
Simon Spiekermann

Rutschbahn 10  
20146 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	15.07.2026
Zimmer	3,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	460 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Altbauwohnung mit rund 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im dritten Obergeschoss eines gründerzeitlichen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1900 im begehrten Grindelviertel. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, bei dem alle Zimmer über einen zentralen Flur erschlossen werden — keine Durchgangszimmer, klare Raumaufteilung.

Die 2023 modernisierte Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und direkt einzugsbereit. Ergänzt wird das Angebot durch einen Balkon, ein Dachbodenabteil sowie einen gemieteten Kellerraum (Miete bereits im Hausgeld enthalten) — Stauraum ist also reichlich vorhanden. Das monatliche Hausgeld beträgt 460 €, darin bereits enthalten sind die Kosten für Heizung, Wasser und den Kellerraum.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Lage in Rotherbaum ist erstklassig: Die U1 sowie die Buslinien 4 und 5 sind fußläufig erreichbar, Restaurants, Supermärkte, Kindergärten und Schulen liegen direkt vor der Tür. Die Universität Hamburg befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	113,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



