

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Provisionsfrei: Schöne Eigentumswohnung mit Loggias nahe Neue Mitte Altona



Objekt-Nr. OM-447944

**Wohnung**

Verkauf: **689.000 €**

22765 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,60 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	398 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung in direkter Nähe zur „Neuen Mitte Altona“ überzeugt mit ca. 92,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche, durchdachter Raumaufteilung und zwei Loggias. Besonders hervorzuheben ist der ruhige, gewachsene Gemeinschaftsgarten.

Privatverkauf – keine Maklercourtage.

\*\*\*

Das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen, südost-ausgerichteten Loggia bildet das Herzstück der Wohnung und bietet einen schönen Blick ins Grüne.

Die zweite, kleinere Loggia zur Straßenseite wurde 2019 verglast und ist vielseitig nutzbar.

Die Wohnung ist offiziell als 2,5 Zimmer ausgewiesen. Das kleinere Zimmer zwischen Küche und Schlafzimmer wird derzeit als Kinderzimmer genutzt, eignet sich jedoch ebenso hervorragend als Arbeits- oder Gästezimmer.

Ein großzügiger Eingangsbereich mit Glastüren sorgt für ein helles und offenes Wohngefühl.

- Wohnfläche: ca. 92,6 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2001/2002
- Aufzug vorhanden
- Energieeffizienzklasse B

## Ausstattung

- Hochwertige Einbauküche (2013 erneuert)
- Echtholzparkett und moderne Fliesen
- Modernisierte Beleuchtung
- Badezimmer 2024 vollständig renoviert

Zur Wohnung gehören außerdem:

- eigener Kellerraum
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Trockenraum

Der Tiefgaragenstellplatz ist fester Bestandteil des Angebots. Der Kaufpreis setzt sich aus 689.000 € für die Wohnung und 20.000 € für den Stellplatz zusammen (Gesamtpreis: 709.000 €). Der Tiefgaragenstellplatz ist bei Nichtnutzung sehr gut vermietbar.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Weitere Informationen

- Hausgeld Wohnung: 398,29 € / Monat (inkl. Heizung, Warmwasser, Rücklagen)
- Hausgeld Stellplatz: 63,65 € / Monat

- Bezugsfrei ab Ende Juli 2026 (nach Absprache)

Um den Ablauf effizient zu gestalten, bitten wir um Verständnis, dass wir Besichtigungstermine bevorzugt an Interessenten mit geklärter Finanzierung oder entsprechendem Kapitalnachweis vergeben.

## **Lage**

Zentrale und gleichzeitig angenehme Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten (u. a. Edeka, dm)
- Restaurants, Cafés
- Kitas, Schulen, Ärzte

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV:

Die S-Bahn-Stationen Altona und Holstenstraße sind fußläufig erreichbar, ebenso mehrere Buslinien (inkl. Metrobus 30 Richtung Elbstrand und Eimsbüttel).

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Diele

# Exposé - Galerie

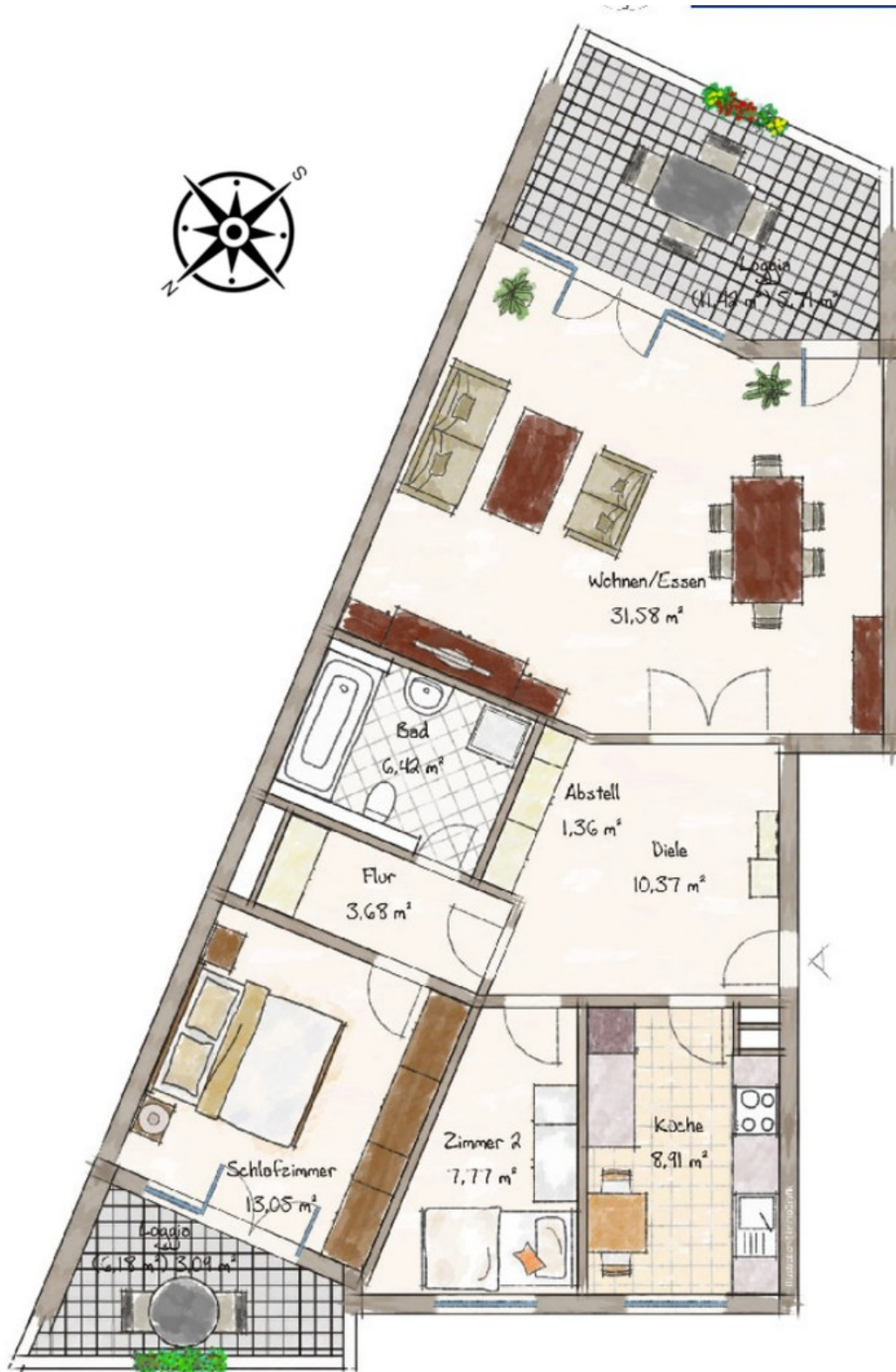


Badezimmer



Flur mit Abstellkammer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss