

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

Altbau trifft Design – Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Pitchpine-Dielen & Wohnküche



Objekt-Nr. OM-448346

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **960 € + NK**

Ansprechpartner:
Jan Martens

22337 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1938	Summe Nebenkosten	160 €
Etagen	3	Mietsicherheit	2.400 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	44,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	3,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Hamburger Stadtteil Fuhlsbüttel vereint klassischen Altbaucharme mit moderner Ausstattung und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihren stilvollen Gesamteindruck. Der wunderschöne Pitchpine-Dielenboden verleiht den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre und unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie. In Kombination mit den klassischen Hamburger Profifußleisten entsteht ein stimmiges und hochwertiges Wohnbild.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche, die viel Platz für Wohnen und Essen bietet und somit zum zentralen Lebensmittelpunkt wird. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und bieten einen schönen Blick ins Grüne.

Das modern gestaltete Badezimmer wurde mit viel Liebe zum Detail saniert und überzeugt durch ein stilvolles, zeitloses Design. Die hochwertige Ausstattung schafft eine exklusive Wohlfühlatmosphäre.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Ein eigener Kellerraum rundet das Angebot ab.

Ein besonderes Highlight ist der zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehende Garten, der zusätzlichen Raum zur Erholung bietet.

Ausstattung

Bemerkung zur Ausstattung

Hochwertiger Pitchpine-Dielenboden in den Wohnräumen

Klassische Hamburger Profifußleisten

Großzügige Wohnküche mit moderner Ausstattung

Einbauküche:

Vollintegrierte Geschirrspülmaschine

Herd mit Backofen

Cerankochfeld

Große Kühl-Gefrierkombination

Dunstabzugshaube

Grifflose, weiße Soft-Close-Schränke

Integrierter Besteckeinsatz

Mülltrennsystem

Moderner Fliesenboden

Badezimmer:

Hochwertige Sanierung

Edle schwarze Keramik

Großzügige Rainshower-Dusche

Schwarzes Waschbecken

Design-Wasserhahn und Armaturen in Schwarz

Wandhängendes WC (Geberit)

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Neue Fenster in Kürze:

Dreifachverglasung

Sehr guter Wärmeschutz (niedriger U-Wert)

Kellerraum vorhanden

Gemeinschaftsgarten zur Mitnutzung

Hochwertiger Gesamtzustand nach Sanierung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Straße Rübenkamp 305 im Hamburger Stadtteil Fuhlsbüttel – einer gefragten Wohnlage, die urbanes Leben mit einer angenehmen, grünen Umgebung verbindet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Eine Haltestelle ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar (ca. 3 Minuten), sodass eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen gewährleistet ist.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Besonders attraktiv ist die Lage auch für Familien: Eine Grundschule befindet sich direkt gegenüber der Immobilie, weitere Bildungseinrichtungen sowie Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft und bietet gleichzeitig ausreichend Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten. Der Blick aus der Wohnung in den ruhigen Gartenbereich unterstreicht die angenehme Wohnatmosphäre.

Insgesamt handelt es sich um eine Lage, die sowohl durch ihre gute Erreichbarkeit als auch durch ihre hohe Lebensqualität überzeugt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Neue Elektrik-im Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer oder Schlafzimmer



Wohnküche inkl. Geräten

Exposé - Galerie



Küche mit Waschmaschinenplatz



Flur

Exposé - Galerie



Klein Aber fein- Duschbad



Blick in die Küche

Exposé - Galerie



Flur



Bad mit Fenster