

Exposé

Wohnung in Hamburg

**kernsanierte ETW in zentraler Lage von Wellingsbüttel
inkl. TG Stellplatz / provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-449784

Wohnung

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Jan Peter Austen

22391 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	117,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	696 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Herzen des beliebten Alstertals befindet sich die angebotene 3,5 Zi.-Eigentumswohnung wenige Schritte vom Wellingsbütteler Markt entfernt. Die Immobilie ist Teil eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 und liegt im 1. Obergeschoss. Im Jahr 2021 erfolgte die Kernsanierung auf den neuesten und hochwertigsten Stand und seitdem wurde sie eigengenutzt.

Der Eingangsbereich bietet viel Platz und ist mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet. Eine separate Abstellkammer ist vorhanden. Herzstück der Immobilie ist der helle und repräsentative Wohn- und Essbereich mit einer modernen offenen Küche. Die lichtdurchfluteten Zimmer bieten viele Stell- und Nutzungsmöglichkeiten.

Genießen Sie zudem die Sonnenstunden auf dem großen Balkon. Ein weiteres Zimmer kann optimal als Schlafzimmer genutzt werden.

Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne, einem WC und einer Nische für Waschmaschine und Trockner ausgestattet. Separat steht Ihnen ein Gäste-WC mit einer großzügigen zusätzlichen Dusche zur Verfügung.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls vorhanden. Der Wohnung ist ein eigener Kellerraum zugeordnet. Nutzen Sie dieses Immobilienangebot und machen Sie aus dieser Wohnung Ihr neues zu Hause in beliebter und gefragter Wohnlage im Alstertal.

Ausstattung

- in 2021 wurden alle Aspekte der Wohnung liebevoll für die Selbstnutzung kernsaniert (neue Küche, Badezimmer, Fußboden, Heizkörper, Fenster mit Isolierverglasung, Elektrik, Einbauschränk)

- Große Einbauküche mit Küchentresen und zusätzlichem Weinkühlschränk
- Badezimmer mit Badewanne und Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Gäste WC mit großzügiger Dusche

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Diese großzügige Eigentumswohnung liegt ruhig und grün inmitten des beliebten hamburger Stadtteils Wellingsbüttel, welcher durch die typischen Vorzüge des Alstertals besticht. Vornehmlich geprägt durch eine repräsentative Einfamilienhausbebauung und

kleine Wohnanlagen unterstreicht die zentrale Lage in Verbindung mit der Natürlichkeit der Umgebung das hochwertige Wohngefühl. In kurzer Entfernung zu der Wohnung befinden sich die beliebten Alsterwanderwege, welche zu jeder Jahreszeit für verschiedene Freizeit- und Sportaktivitäten anbieten. Die unmittelbare Nähe zum gemütlichen Wellingsbüttler Ortskern, der SBahnanschluss Wellingsbüttel oder Hoheneichen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in Verbindung mit dem beliebten Wochenmarkt, runden den Wohnwert der Lage ab. Rund um den Ortskern sind verschiedene Restaurants vorhanden. Verschiedene Kindergärten mit unterschiedlichen Konzepten, die Grundschule an der Straße Streng, die Irena-Sendler-Stadtteilschule oder weitere Gymnasien in der Umgebung belegen die Attraktivität des Familienstandortes Wellingsbüttel. Das weit über die Hamburger Stadtgrenzen international bekannte und vor wenigen Jahren neugestaltete und erweiterte Alstertal-Einkaufszentrum erreichen Sie in ca. 10 Minuten mit dem Pkw oder der Busanbindung.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3



Küche 1

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Badezimmer



Flur mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



Flur2



Balkon

Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Grundrisse

