

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

**Ohne Mieter - Stellplatz inklusive - Kernsaniertes
Wohnen in TUHH-Nähe**



Objekt-Nr. OM-450559

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
s yasar

21073 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1954	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	65,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	195 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Alles neu, alles inklusive!

Vergessen Sie Renovierungsstress! Diese Wohnung wurde gerade erst komplett kernsaniert und wartet auf ihren ersten Bewohner. Von der Elektrik bis zum Bodenbelag wurde hier jeder Quadratmeter auf ein modernes, hochwertiges Niveau gehoben.

Das Gebäude: Dieses Wohnobjekt aus dem Jahr 1954 umfasst insgesamt 20 Wohneinheiten, die sich auf zwei Hauseingänge aufteilen. Im Jahr 2000 wurde das Gebäude grundlegend modernisiert. Dabei wurde unter anderem eine Wärmedämmverbundfassade angebracht, die energetisch für eine deutliche Aufwertung sorgt und durch einen freundlichen, hellen Anstrich optisch ansprechend gestaltet wurde.

Die Balkonanlagen wurden im Zuge der Sanierung erneuert und setzen mit ihren blauen Umrandungen einen modernen Akzent zur Fassade. Technisch wurde das Objekt durch den Einbau einer zeitgemäßen Gaszentralheizung sowie neuer Holzfenster mit Isolierverglasung auf den neuesten Stand gebracht. Zudem verfügt nun jede Wohnung über eigene Wasserzähler.

Besondere Details des Gebäudes sind die historischen Terrazzoböden und -treppen in den Treppenhäusern, die bewusst bewahrt wurden, während die Wandbereiche durch einen hellen Anstrich aufgefrischt wurden. Zur weiteren Ausstattung gehört eine Gegensprechanlage. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit fünf Plätzen auf dem Innenhof, ergänzt durch weitere Stellplatzmöglichkeiten.

Ausstattung

Die Highlights der Sanierung & Ausstattung:

- Vollausgestattete Einbauküche: Die neue, unbenutzte Küche ist bereits mit allen wichtigen Marken-Elektrogeräten ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten sind:
- Kühl- und Gefrierkombination
- Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Herd & Backofen
- Design-Bad: Komplett neues Badezimmer mit modernen Armaturen und hochwertigen Fliesen.
- Technik: Elektrik vollständig erneuert; alle Wände frisch verputzt.
- Böden: Stilvoller Vinylboden in den Wohnräumen und pflegeleichte neue Fliesen in Küche und Bad.
- Energie: Das Haus ist gedämmt und verfügt über einen hervorragenden Energieausweis – das sorgt für niedrige Heizkosten.
- Bonus: PKW-Stellplatz

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Zahlen & Fakten

- Zustand: Erstbezug nach Sanierung

- Hausgeld: ca. 159 € (zzgl. Instandhaltungsrücklage)
- Baujahr: 1954 (energetisch modernisiert, Fassadendämmung vorhanden)

Kontakt:

Besichtigungen sind kurzfristig möglich. Überzeugen Sie sich persönlich von der hochwertigen Ausstattung!

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Dennoch können Fehler oder Unvollständigkeiten enthalten sein. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Lage

Urbanität trifft perfekte Anbindung

Die Lage in der Marienstraße bietet Ihnen maximale Flexibilität im Hamburger Süden:

- Bildung: Die TUHH (Technische Universität Hamburg) befindet sich in unmittelbarer Nähe – ideal für Eigennutzer oder als wertstabile Kapitalanlage.
- Mobilität: Die S-Bahn- und Bushaltestelle "Harburg Rathaus" ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Von dort gelangen Sie in ca. 15–20 Minuten in die Hamburger Innenstadt.
- Einkaufen & Leben: Supermärkte, das Harburger Rathaus, Cafés und das Phoenix-Center sind bequem zu Fuß erreichbar.
- Parken: Ein eigener PKW-Stellplatz direkt am Haus gehört zur Wohnung dazu.

Infrastruktur:

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

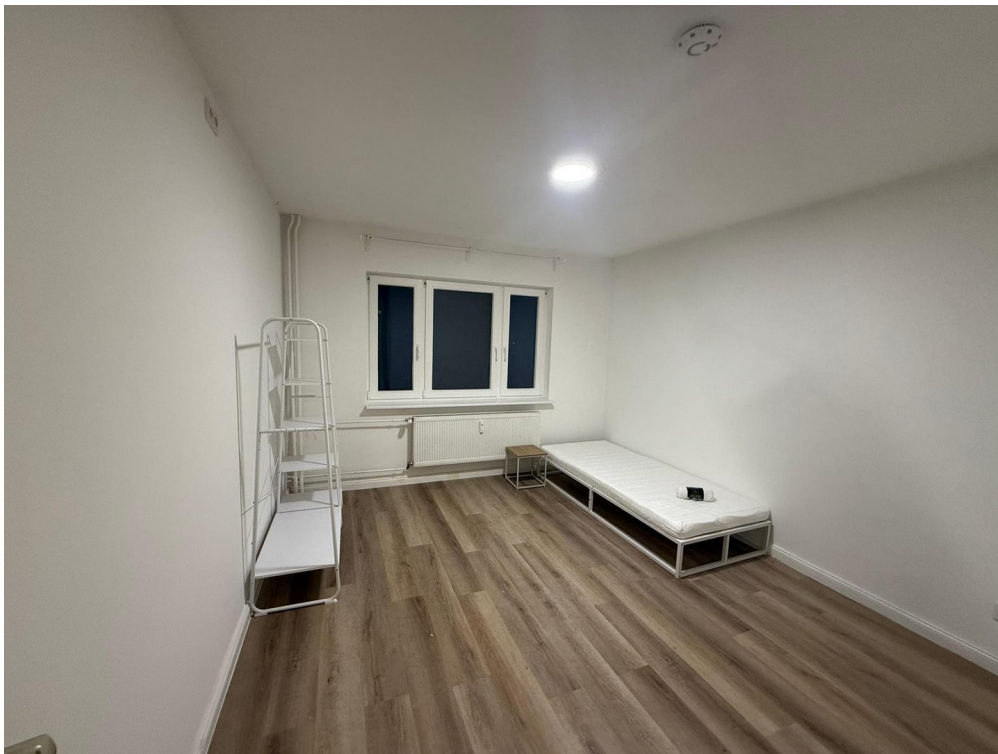
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



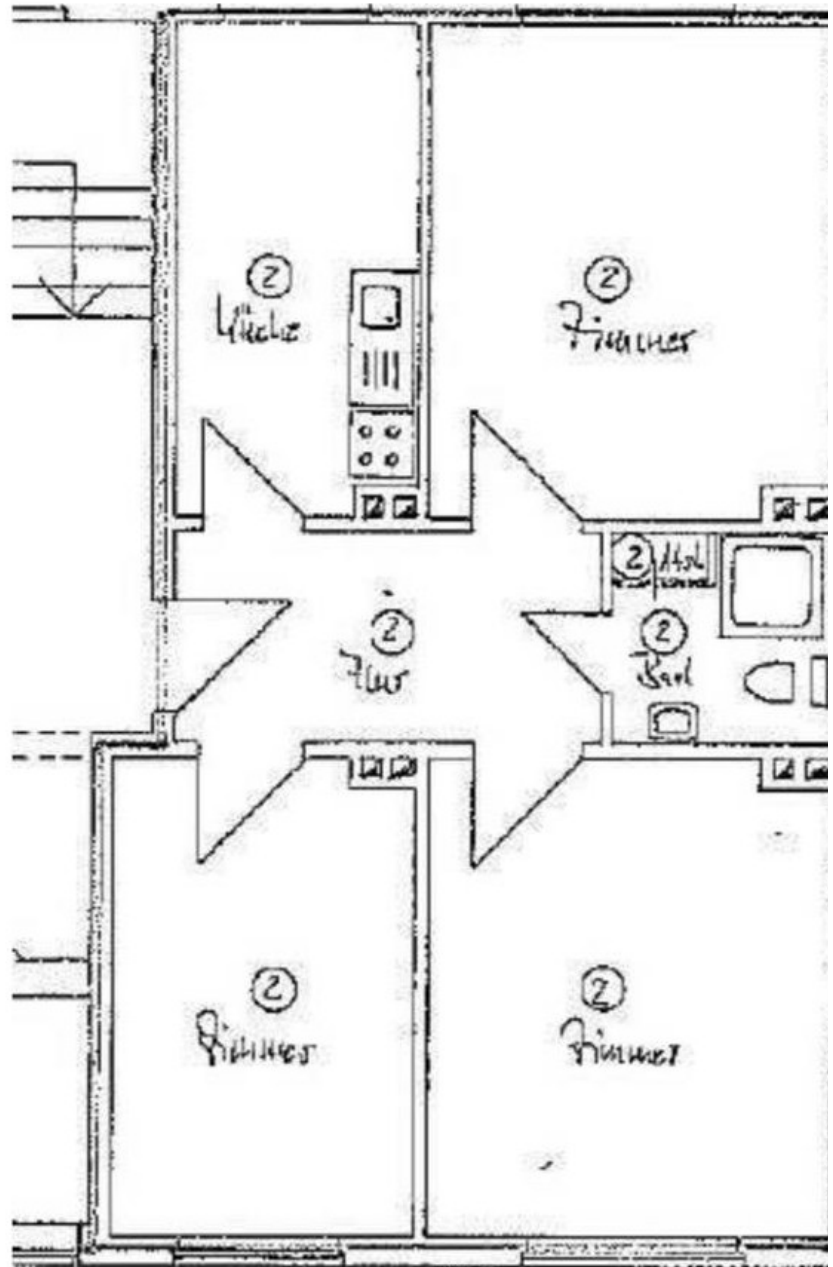
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss

Grundriss



Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung

Objekt: Marienstraße 74, 21073 Hamburg
Einheit: Nr. 2 – Erdgeschoss rechts
Stand: 01.06.2026

Nr.	Raum	Aufmaß (m)	Fläche (m ²)
1	Zimmer 1	2,61 × 4,30	11,23
2	Zimmer 2	3,60 × 4,30	15,48
3	Zimmer 3	3,60 × 4,30	15,48
4	Küche	2,21 × 4,30	9,50
5	Bad	1,89 × 2,00	3,78
6	Flur	3,71 × 1,89	7,01
	Gesamtwohnfläche		62,48 m²