

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

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



Objekt-Nr. **OM-450559**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:
s yasar

21073 Hamburg
Hamburg
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr | 1954 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Etagen | 4 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 3,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 57,00 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.

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: Komplettes 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!

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 - Grundrisse

Grundriss

Grundriss

