

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Attraktive 1-Zimmer-Wohnung im Herzen von Hamburg- Eimsbüttel von Privat



Objekt-Nr. OM-450595

#### Wohnung

Verkauf: **209.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna Kaffenberger

Sillemstraße 39  
20257 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	26,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	218 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und helle 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in beehrter Lage von Hamburg Eimsbüttel. Die Wohnung überzeugt durch ihren funktionalen Grundriss, viel Tageslicht sowie den schönen Blick ins Grüne.

Der Wohnraum bietet durch die großen Fensterflächen eine freundliche, offene Atmosphäre. Ergänzt wird die Wohnung durch eine praktische Kochnische, ein weißes Duschbad sowie einen kleinen Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Die Wohnung ist frei lieferbar / unvermietet und eignet sich daher ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Privatverkauf – provisionsfrei / keine Maklercourtage.

## Ausstattung

Heller Wohnraum mit großen Fensterflächen

Schöner Blick ins Grüne

Kleiner Balkon

Design-Vinylboden im Wohnbereich

Helles Duschbad

Praktische Kochnische mit Einbauküche

Cerankochfeld und Dunstabzugshaube

Waschmaschinenanschluss vorhanden

Abstellraum im Dachgeschoss

Gepflegter Gesamtzustand

Frei lieferbar / unvermietet

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnung ist frei lieferbar und somit sofort nutzbar oder vermietbar.

Für 2026 ist eine bereits beschlossene Balkonsanierung vorgesehen. Der auf die Wohnung entfallende Kostenanteil wird vom Verkäufer getragen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in gefragter Wohnlage von Hamburg Eimsbüttel, nur wenige Schritte von der beliebten Osterstraße entfernt.

Die Osterstraße zählt zu den beliebtesten Wohnlagen Hamburgs und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Fitnessstudios und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station Osterstraße sowie mehrere Buslinien sind bequem fußläufig erreichbar. Auch die Hamburger Innenstadt sowie die Autobahn A7 sind in kurzer Zeit erreichbar.

Trotz der urbanen Lage genießen Sie hier ein angenehm ruhiges Wohnumfeld mit gewachsenem Baumbestand und hoher Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	161,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

