

Exposé

Wohnung in Hamburg

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Altbauflair – kernsaniert & sofort verfügbar



Objekt-Nr. OM-450776

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Ben Marcinek

Julius-Ertel-Straße 18
21107 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	63,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	345 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 63 m² Wohnfläche befindet sich in einem stilvoll modernisierten Altbau und vereint klassischen Gebäudecharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf Qualität und nachhaltige Modernisierung legen.

Im Rahmen der umfassenden Sanierung wurde besonderer Wert auf Effizienz, Langlebigkeit und Funktionalität gelegt. Die Fassade erhielt eine Hohlraumdämmung, die zu einer verbesserten Energieeffizienz und einem ganzjährig angenehmen Raumklima beiträgt. Sämtliche Leitungen und die komplette Elektrik wurden erneuert und entsprechen heutigen Standards.

Auch die Fenster wurden durch moderne 3-fach verglaste Elemente ersetzt, wodurch sowohl die Wärme- als auch die Schalldämmung deutlich verbessert wurde.

Im Innenbereich überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung, die eine klare Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsbereich ermöglicht. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein besonderer Fokus lag auf Alltagstauglichkeit: Jedes Zimmer verfügt über zahlreiche Steckdosen (ca. 6–8 pro Raum), wodurch flexible Einrichtungsmöglichkeiten problemlos umsetzbar sind. Die Küche ist optimal vorbereitet und bietet dank durchdachter Anschlüsse beste Voraussetzungen für eine individuelle Gestaltung.

Der originale Holzfußboden wurde aufwendig aufgearbeitet und verleiht der Wohnung eine warme, authentische Ausstrahlung. Das moderne Bad ergänzt das Gesamtbild mit zeitgemäßer Ausstattung und großzügigem Raumgefühl.

Die ruhige Lage in einer Einbahnstraße sorgt für entspanntes Wohnen abseits des Trubels, während Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Grün- und Wasserflächen bequem erreichbar sind.

Als Erstbezug nach Sanierung bietet diese Wohnung eine ideale Kombination aus urbanem Komfort, moderner Technik und klassischem Altbaucharme – bereit, mit individuellem Leben gefüllt zu werden.

Ausstattung

Ca. 63 m² Wohnfläche

2 gut geschnittene, helle Zimmer

Kernsanierter Altbau

Hochwertig aufgearbeiteter Holzfußboden

Neue Elektrik im gesamten Objekt

Mindestens 6–8 Steckdosen pro Zimmer

3-fach verglaste Fenster

Erneuerte Leitungen (inkl. Rohrsysteme)

Hohlraumdämmung zur Verbesserung der Energieeffizienz

Modernes Bad mit zeitgemäßer Ausstattung

Durchdacht vorbereiteter Küchenbereich mit vielen Anschlüssen

Helle Räume durch große Fensterflächen

Ruhige Lage in einer Einbahnstraße

Keller- bzw. Abstellmöglichkeit

Lage

Die Julius-Ertel-Straße 18 liegt in einer ruhigen, aber äußerst gut angebundenen Hamburger Lage, die perfekt das Beste aus Stadtleben und Natur vereint. Die Einbahnstraße sorgt für eine angenehme Ruhe und schützt vor hektischem Verkehr, während die unmittelbare Umgebung dennoch alles bietet, was man zum Leben braucht. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sind nur einen Katzensprung entfernt, sodass Sie sämtliche Annehmlichkeiten des urbanen Lebens genießen können.

Trotz der Nähe zum Stadtgeschehen ist die Natur nie weit entfernt. Grüne Parks und Wasserflächen laden zu entspannten Spaziergängen ein und bieten Erholung mitten in der Stadt. Ob nach einem langen Arbeitstag oder für ein entspanntes Wochenende – hier finden Sie den perfekten Ort, um abzuschalten und neue Energie zu tanken.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Dank der schnellen Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und der guten Anbindung an wichtige Straßen sind Sie in kürzester Zeit an den zentralen Punkten Hamburgs, wie dem Hafen, der Innenstadt oder den beliebten Stadtteilen. So genießen Sie sowohl die Ruhe als auch die Dynamik dieser lebenswerten Stadtlage.

Hier lebt man urban, aber dennoch nah an der Natur – eine perfekte Kombination für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen!

Exposé - Galerie



Flur



Aussicht Franz. Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Beispielbild(!) der Küche

Exposé - Galerie



Küche Rückansicht



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2 Rückansicht

Exposé - Galerie

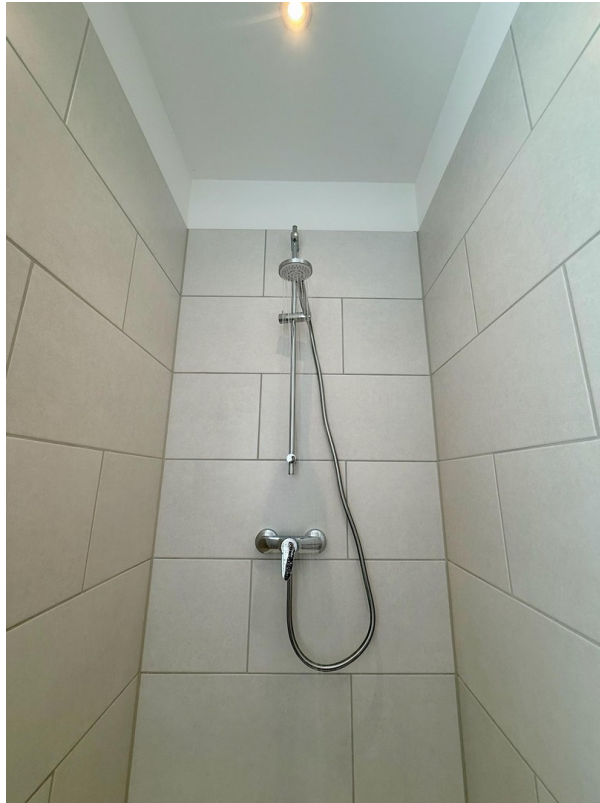


Zimmer 1



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Dusche



Anschluss für Spiegel etc.

Exposé - Galerie



Badezimmer



Veringkanal 5 min Fußläufig



Beliebtes Reierstiegsviertel

Exposé - Galerie

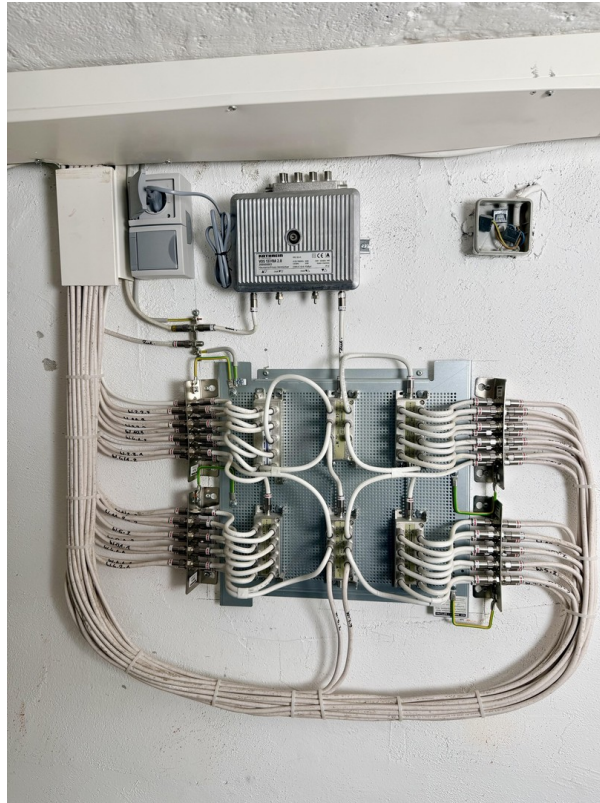


Veringkanal 5 min Fußläufig



Allgemeiner Fahrradkeller

Exposé - Galerie



Multimedia-Verteileranlage



Gastherme

Exposé - Galerie



Privates Kellerabteil



Stromkasten

