

Exposé

Wohnung in Hamburg

Traumwohnung im Generalsviertel - Provisionsfrei und Bezugsfertig



Objekt-Nr. OM-452386

Wohnung

Verkauf: **540.000 €**

Ansprechpartner:
Hr Kühn

Moltkestrasse 1
20253 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	242 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des begehrten Generalsviertels. Diese helle 2-Zimmer-Wohnung (63 m²) befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Gelbklinker-Ensembles, das 2006 umfassend kernsaniert wurde.

Highlight der Wohnung ist der offene Grundriss sowie die bodentiefen Fenster, welche die gesamte Wohnung mit viel Tageslicht versorgen. Durchgehend verlegte Echtholz-Eichendielen und eine zeitlose Einbauküche mit Markengeräten unterstreichen den hochwertigen Charakter. Die moderne Einbauküche ist durch eine elegante Glasschiebetür vom Wohnbereich getrennt – so genießen Sie maximale Offenheit bei gleichzeitiger Funktionalität.

Zwei Balkone bieten Ihnen die Wahl: Genießen Sie das urbane Flair zur Straße hin oder die absolute Ruhe mit Blick in den grünen, parkähnlichen Innenhof (zugänglich von Küche und Schlafzimmer).

Ausstattung auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. 63 m²

Zimmer: 2 (großzügiger, offener Schnitt)

Balkone: 2 (Südwest- & Ost-Ausrichtung)

Bodenbeläge: Hochwertige Eichendielen & großformatige Steinfliesen im Bad

Sanitär: Bad mit Badewanne und separater Dusche

Zustand: Sehr gepflegt, wird frei zum 01.08. übergeben.

Hausgeld: Attraktive € 242,- p.m. (kostengünstig, da kein Fahrstuhl und sehr geringe Heizkosten)

Dazu gehört ein trockener Kellerraum zur Wohnung.

Die Wohnung wird provisionsfrei verkauft. Bitte keine Makleranfragen.

Ein wichtiger Hinweis zur Preisgestaltung::

Für die zum Haus gehörende Tiefgarage ist eine umfassende Sanierung beschlossen worden. Die voraussichtlichen Kostenanteile für die Wohneinheit (von Gutachtern auf 10.000 € bis 20.000 € geschätzt) wurden im Kaufpreis bereits berücksichtigt. Damit ist die Sanierung in Ihrem Budget berücksichtigt und bereitet kein zusätzliches Kopfzerbrechen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Das Generalsviertel ist eine grüne Oase in der Stadt. Das beliebte Viertel grenzt an die ebenfalls sehr attraktiven Stadtteile Eppendorf, Harvestehude, Lokstedt und Eimsbüttel. Hier genießen die Menschen ein entspanntes Großstadtgefühl mit dörflichem Charme. Etwa den berühmten Ise-Markt mit seinen regionalen Ständen. Dienstags und freitags wird er zur Flaniermeile. Viele Cafés und Restaurants laden zwischendurch zum Leutegucken ein. Ebenfalls eine legendäre Einrichtung ist das Holi-Kino. Die Kaifu Lodge und Kaifu Badist mit dem Fahrrad in nur 5 Minuten von Ihrem neuen Zuhause aus zu erreichen. Und der idyllische Isebekkanal lädt zum Spaziergang oder Joggen ein.

Das Viertel ist optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Innenstadt ist dadurch in wenigen Minuten erreichbar. Alle Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in

Laufnähe, z.B. am Eppendorfer Weg, in der Hoheluftchaussee und natürlich in der Osterstraße. Eine große Auswahl an Boutiquen, Ärzten, Apotheken, Banken, Kindergärten oder Schulen runden die Lebens-Qualität in „Ihrem“ Viertel ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



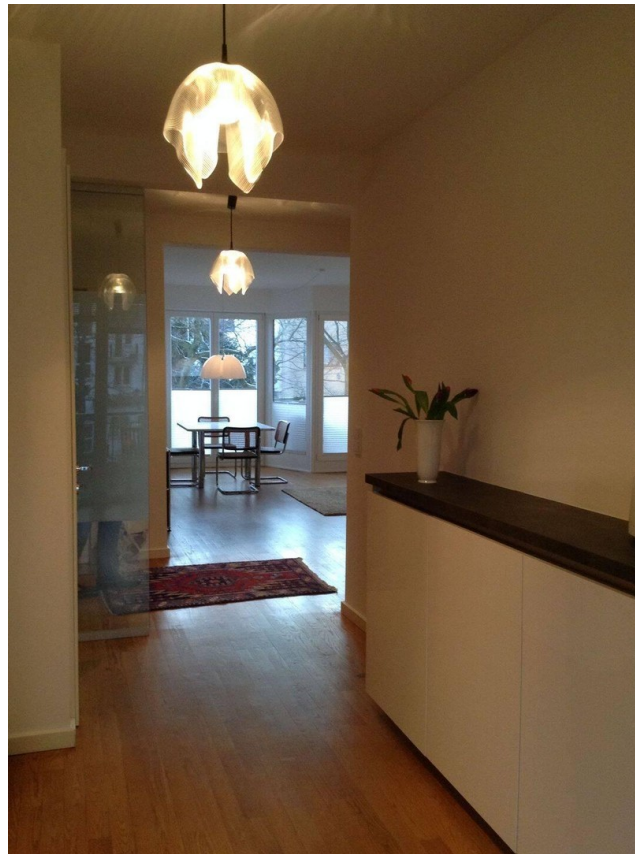
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



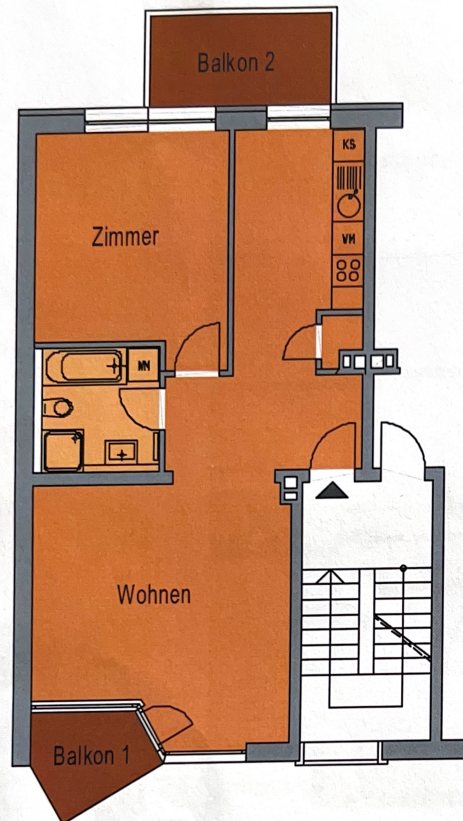
Exposé - Galerie



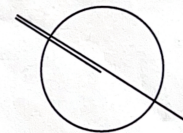
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Wohnen	21.13 m ²
Zimmer	14.55 m ²
Kochen	9.74 m ²
Flur	6.46 m ²
Bad	5.41 m ²
Abstr.	0.59 m ²
Balkon 1	1.36 m ²
Balkon 2	2.96 m ²
<hr/>	
Gesamt	62.20 m ²



IseWohnungenGeneralsviertel
Neubaukomfort an der Bismarckstraße

M 1 - 1.OG / Whg. 3

