

# Exposé

## Wohnung in Eimsbüttel - Hamburg Eimsbüttel (Stadtteil)

### Top modernisierte Wohnung im Herzen von Eimsbüttel

Objekt-Nr. OM-452676

#### Wohnung

Verkauf: **469.000 €**

20257 Eimsbüttel - Hamburg Eimsbüttel (Stadtteil)  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	54,50 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	272 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung im beliebten Hamburger Stadtteil Eimsbüttel verbindet urbanes Lebensgefühl mit modernem Wohnkomfort. Auf ca. 54,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine geschmackvoll modernisierte Wohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Die umfangreiche Modernisierung erfolgte erst vor wenigen Jahren und sorgt für ein zeitgemäßes und einladendes Wohnambiente.

Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet und zum Entspannen mitten in der Stadt einlädt. Die gut geschnittenen, hellen Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

## Ausstattung

- 2,5 Zimmer
- 54,5 qm
- Balkon
- Einbauküche
- Gasheizung in der Wohnung
- Glasfaseranschluss
- Eiche-Parkett
- Bad mit Fußbodenerwärmung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Methfesselstraße befindet sich in attraktiver und zentraler Lage im beliebten Hamburger Stadtteil Eimsbüttel. Das Viertel zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Hansestadt und überzeugt durch seine lebendige, urbane Atmosphäre sowie den besonderen Charme der gründerzeitlichen Umgebung.

Die Nachbarschaft ist geprägt von zahlreichen Cafés, Restaurants, kleinen Boutiquen und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, die bequem fußläufig erreichbar sind. Ob Wochenmarkt, Bäckerei, Supermarkt oder Szene-Gastronomie – hier profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien sowie die nahegelegenen U-Bahn- und S-Bahn-Stationen ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt und andere Stadtteile. Gleichzeitig laden die umliegenden Grünflächen und Parks zu Freizeit- und Erholungsaktivitäten im Freien ein.

Die Kombination aus urbanem Leben, gewachsenem Wohnumfeld und hoher Lebensqualität macht die Lage in der Methfesselstraße besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Grundrisse



Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse



Küche

# Exposé - Grundrisse



Bad Ansicht 1

# Exposé - Grundrisse



Bad Ansicht 2

# Exposé - Grundrisse



Gebäudeansicht



Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse

