

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### 3-ZIMMER-WOHNUNG IN TOP ZUSTAND MIT SÜD-DACHTERRASSE // PROVISIONSFREI!



Objekt-Nr. OM-454814

#### Wohnung

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:  
Verkäufer: Herr G. Schima

22081 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	86,30 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	424 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer ruhigen und grünen Nebenstraße in Barmbek-Süd/Dehnhaide liegt diese gut gepflegte Eigentumsanlage mit 15 Einheiten, aufgeteilt in drei Hauseingänge.

Das Gebäude ist voll unterkellert, verfügt neben Abstellräumen über eine geräumige Tiefgarage, eine gemeinschaftliche Waschküche mit Waschmaschine und Trockner, einen Garten mit einer Sandkiste für Kinder sowie einen Platz zum Abstellen von Fahrrädern.

Das gesamte Objekt befindet sich in einem gut gepflegten Zustand. Instandhaltungsarbeiten wurden regelmäßig ausgeführt,- so wurde z.B. die zentrale Heizungsanlage im Januar 2021 erneuert, im Dezember 2023 das Tiefgaragentor ausgetauscht. In 2025 wurde der Außenbereich des Objekts barrierefrei gestaltet sowie ein neuer Bereich mit Boxen für Abfallbehälter zur differenzierten Müllentsorgung errichtet.

Der gesamten Hausgemeinschaft steht eine digitale SAT-Anlage für den TV-Empfang zur Verfügung. Die Warmwasserversorgung ist individuell über Durchlauferhitzer geregelt.

Die hier zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im 2.OG (Endetage / einzige Einheit auf der Etage) und wurde konstant modernisiert (neue Elektrik, helle Einbauküche mit Geräten, Vollbad und Gäste-WC mit dunklem Granitboden, helle Laminatböden in allen Wohnräumen und Flur usw.). Die Küche ist mit einem Fliesenboden ausgestattet. Sehr besonders für eine Wohnung in dieser Größe ist die sonnige Dachterrasse, blickgeschützt durch dichte Begrünung.

Neben zwei Schlafzimmer bietet das großzügige Wohnzimmer mit breiter Fensterfront viel Stellfläche. Der Flur verfügt bauseitig über einen geräumigen Einbauschränk. Der Wohnung ist ein Abstellkeller zugeteilt. Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann für € 25.000,- erworben werden.

Das Wohngeld für die Wohnung beträgt seit dem 01.01.2025 € 423,44.

Hinweis:

Der derzeit vorliegende Energieausweis stammt von 2018 und entspricht insofern nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten. Durch den Austausch der Heizungsanlage sowie erweiternde Maßnahmen, welche im Zuge der "Gaskrise" umgesetzt wurden, konnte der Energieverbrauch des Hauses gesenkt werden (Verbrauch 2023: 85,95 Kwh/(m<sup>2</sup>-a) / Verbrauch 2024: 85,80 kwh/(m<sup>2</sup>-a)). Eine aktuelle Betrachtung ergäbe insofern für das Objekt die Energieklasse C: "EFH energetisch gut modernisiert". Ein entsprechend aktueller Energieausweis ist bereits in der Erstellung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wird direkt vom Wohnungseigentümer provisionsfrei angeboten. Die Grunderwerbssteuer sowie die Notar- und Gerichtskosten sind allein vom Käufer zu tragen.

## Lage

Das Objekt liegt attraktiv sehr zentral im Stadtteil Barmbek-Süd/Dehnhaide und gleichzeitig in einer ruhigen Nebenstraße.

Umfangreiche Verkehrsanbindungen (U-Bahn, Bus usw.) befinden sich im direkten Umfeld. Diverse Lebensmittelmärkte, das Einkaufszentrum Hamburger Meile sowie die Parkanlagen um den Eilbek-Kanal sind fußläufig in nur wenigen Minuten zu erreichen,- und sogar die Hamburger Alster ist mit dem Fahrrad nicht weit entfernt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

