

Exposé

Wohnung in Hamburg

Wohnungstraum direkt am Stadtpark



Objekt-Nr. OM-460063

Wohnung

Verkauf: **645.000 €**

22301 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	18,00 m ²	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	237 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnanlage können wir Ihnen mit bestem Gewissen empfehlen. Das angenehme Miteinander der Eigentümergemeinschaft spiegelt sich nicht nur in den Protokollen, sondern im gesamten Erscheinungsbild der Anlage wider.

Mit den Hausgeldern wird verantwortungsvoll und vorausschauend umgegangen. Die Rücklagen sind solide aufgestellt und bieten eine gute Basis für zukünftige Maßnahmen im Zuge des energetischen Wandels. Größere Investitionen, wie das Wärmedämmverbundsystem und der Austausch der Fenster, wurden bereits umgesetzt.

Auch das Wohngeld kann sich sehen lassen: rund 237 € monatlich inklusive Heizkosten und Rücklagenbildung.

Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 40 Wohnungen. Zur besseren Abstimmung wurden je Hauseingang kleine Untergemeinschaften von nur acht Einheiten gebildet. Die Gebäude stammen aus dem Jahr 1928, sind massiv „Stein auf Stein“ erbaut und vollständig unterkellert. Jeder Wohnung ist jeweils ein eigener Keller- und Dachbodenraum zugeordnet, zusätzlich stehen gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume zur Verfügung.

Die Treppenhäuser sind mit schönen Fliesenschildern gestaltet – nicht nur ein optisches Detail, sondern auch praktisch gegen typische Umzugsspuren. Die umfassende Wärmedämmung erfolgte um 2008 und die meisten Fenster der Anlage wurden bereits erneuert.

In dieser Wohnung sind sämtliche Fenster bereits auf aktuellem Stand. Die Heizungsanlage (Baujahr 2000) arbeitet zuverlässig mit Leichtgas – eine Umrüstung ist derzeit nicht erforderlich.

Ausstattung

Die großzügige Eingangsdiele wird durch elegante Deckenspots in Szene gesetzt. Alle

Räume haben eine angenehme Deckenhöhe von 2,68 m. Die Wohnung steht für sich sehr gut dar und ist modernisierungsbedürftig.

Die beigefügten Bilder zeigen den Originalzustand und ein bereits saniertes Referenzobjekt.

Der Wohnbereich bietet Raum für eine gemütliche Sofalandschaft und lädt – dank optimaler Ausrichtung – zum Entspannen in der Sonne ein. Im Frühjahr wird der überdachte Balkon mit Blick ins grüne Rondell und den kleinen Park vor der Tür zum ganz persönlichen Lieblingsplatz – mitten in Winterhude.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Hamburg-Winterhude – einfach lebenswert! Der Stadtteil verbindet auf ganz eigene Weise das Urbane mit viel Grün und Wasser. Selbst in den Innenhöfen der typischen Wohnhäuser findet sich oft ein grüner Rückzugsort – mitten in der Stadt.

Winterhudes Reiz liegt in seiner Vielfalt: Hier gibt es immer etwas zu entdecken, zu genießen oder einfach auszuprobieren. Ob ein Spaziergang entlang des Goldbekkanals zur Außenalster, eine Auszeit im Stadtpark oder ein Sprung ins kühle Nass im Stadtparksee – die Auswahl ist groß.

Kulinarisch zeigt sich Winterhude kosmopolitisch: Restaurants aus aller Welt laden zum Probieren und Verweilen ein. Danach vielleicht noch auf ein Getränk in eine der vielen Bars, Cafés oder kleinen Clubs – wer mag, findet hier schnell seinen Stamplatz.

Nur rund 600 Meter weiter pulsiert das Leben am Mühlenkamp. Lebendig, abwechslungsreich und typisch Hamburg! Hier bekommt man alles, was man braucht – und noch ein bisschen mehr.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

