

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Modernisierte freie 3-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-460586**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
J. Meyer

22459 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	432 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive und frisch modernisierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1962 in der Wendlohstraße in Hamburg. Sie wird frei geliefert.

Mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung einen modernen und gleichzeitig gemütlichen Wohncharakter. Besonders hervorzuheben sind der sonnige Westbalkon, die ruhige grüne Umgebung sowie die hervorragende Kombination aus Natur, Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Die Wohnung wurde umfangreich modernisiert:

- modernes Badezimmer
- glatte Wände
- hochwertiger Design-Vinylboden in Holzoptik
- erneuerte Innentüren
- Elektrik modernisiert

Weitere Highlights:

- ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Hochparterre
- Westbalkon mit angenehmer Sonnenausrichtung
- Kellerraum vorhanden
- Stellplatz optional anmietbar
- ruhige und angenehme Hausgemeinschaft
- gute Anbindung an Innenstadt, Flughafen und Autobahn

Zusätzlich positiv: Das Objekt wird zeitnah energetisch aufgewertet. Die finanziellen Mittel hierfür sind innerhalb der Gemeinschaft bereits vorhanden. Dadurch entstehen attraktive Zukunftsperspektiven für die Immobilie. Zudem wird sich das Hausgeld zukünftig reduzieren bzw. stabilisieren, da bereits Maßnahmen und Anpassungen innerhalb der Gemeinschaft erfolgt sind.

Die Wohnung eignet sich ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Bei Interesse freuen wir uns über eine Nachricht.

## Ausstattung

Eine Einbauküche ist aktuell nicht vorhanden, kann aber vor Übergabe vom jetzigen Eigentümer noch eingebaut werden.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich am Übergang der Stadtteile Niendorf und Schnelsen.

Die Lage nahe des beliebten Tibarg-Centers bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und eine sehr gute Nahversorgung.

Gleichzeitig befinden sich das Niendorfer Gehege, Wanderwege durch ein Naturschutzgebiet sowie diverse Sportmöglichkeiten – unter anderem der Tennisverein Blumenau – praktisch direkt vor der Haustür.

Ebenso sind Kitas, Spielplätze und Schulen fußläufig erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	216,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits- oder Kinderzimmer



renoviertes Bad

# Exposé - Galerie



Balkon mit Blick ins Grüne



Außenansicht Haus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss