

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Erstbezug nach Kernsanierung | Stilvolle 1-Zimmer-Wohnung mit Fischgrätboden in Winterhude



Objekt-Nr. OM-463035

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tom H

Maria-Louisen-Straße 7  
22301 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1870	Mietsicherheit	3.600 €
Zimmer	1,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	90 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in begehrter Lage von Hamburg-Winterhude und wurde mit viel Liebe zum Detail umfassend modernisiert.

Im Rahmen der Sanierung wurden sämtliche Gewerke erneuert. Neben einer neuen Elektrik und modernen Fenstern verfügt die Wohnung über ein vollständig neu gestaltetes Badezimmer, eine hochwertige Einbauküche sowie aufwendig gespachtelte Wand- und Deckenflächen. Die abgehängte Decke mit integrierten LED-Spots sorgt für eine moderne und angenehme Wohnatmosphäre. Die Deckenhöhe von ca. 3m gibt dem Raum ein besonders großzügiges Gefühl.

Um Missverständnisse zu vermeiden - die Wohnung hat keinen Balkon oder Terrasse.

Besonderes Highlight ist der elegante Bodenbelag in Fischgrätoptik, der der Wohnung einen zeitlosen und hochwertigen Charakter verleiht.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Berufseinsteiger oder Pendler, die eine moderne und stilvolle Wohnung in einer der beliebtesten Wohnlagen Hamburgs suchen.

## Ausstattung

- \* Erstbezug nach umfassender Kernsaniierung
- \* ca. 3m Deckenhöhe
- \* Hochwertiger Bodenbelag in klassischer Fischgrätoptik
- \* Moderne Einbauküche mit neuen Elektrogeräten
- \* Komplettes neues Badezimmer
- \* Neue Fenster
- \* Erneuerte Elektrik
- \* Glatte, hochwertig verspachtelte Wand- und Deckenflächen
- \* Abgehängte Decke mit integrierter LED-Spotbeleuchtung
- \* Zeitgemäße und hochwertige Ausstattungsdetails
- \* Sofort bezugsfertig

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad

## Lage

Die Maria-Louisen-Straße zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Hamburgs und befindet sich mitten im beliebten Stadtteil Winterhude.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre repräsentativen Altbauten, die Nähe zur Außenalster sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bäckereien und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch der Stadtpark, die Alster sowie die beliebten Quartiere Eppendorf und Uhlenhorst sind schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien sowie die U-Bahn ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt und andere Stadtteile.

Hier verbindet sich urbanes Leben mit hoher Wohnqualität in einer der attraktivsten Lagen Hamburgs.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

