

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Provisionsfrei: Lichtdurchflutete 3-Zi-Endetage mit
großem Südwest-Balkon | Eppendorf/Hoheluft-Ost**



Objekt-Nr. OM-467133

Wohnung

Verkauf: **622.000 €**

Ansprechpartner:
Barbara Rincke

Neumünstersche Straße 23
20251 Hamburg
Hamburg
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1961 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 3 | Zustand | modernisiert |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 3 |
| Wohnfläche | 64,25 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | 3. OG |
| Hausgeld mtl. | 378 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im obersten Geschoss eines gepflegten Wohngebäude in der Neumünsterschen Straße, einer ruhigen Einbahnstraße im begehrten Quartier Eppendorf/Hoheluft-Ost. Als Endetage ohne darüberliegende Wohneinheit genießt die Wohnung außergewöhnliche Ruhe, optimale Lichtverhältnisse und ein Raumgefühl, das man in dieser Lage selten findet.

Das eigentliche Highlight wartet hinter der Balkontür: ein weitläufiger Südwest-Balkon von 13,6 m² mit Blick in den großzügigen Gemeinschaftsgarten – Sonnenschein ab 11 Uhr morgens.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig: frisch renoviert, neue Fenster, Einbauküche vorhanden, Bad in gepflegtem Zustand. Wer möchte, kann direkt einziehen.

Bitte melden Sie sich nur mit bestehender Finanzierungsbestätigung. Diese ist spätestens zur Besichtigung vorzulegen.

Die ersten Besichtigungstermine finden unmittelbar statt.

Ausstattung

Wohnfläche: 64,25 m² (inkl. 50% der Balkonfläche)

Zimmer: 3 helle etwa gleichgroße Zimmer, eines davon mit Balkonzugang

Balkon: Weitläufiger Südwest-Balkon (13,6 m²) mit Blick in den gemeinschaftlichen Garten

Garten: Großzügiger Gemeinschaftsgarten im Innenhof

Bad: Tageslichtbad mit großem Fenster, Waschbecken, Badewanne und Toilette

Eingangstür: Hochwertige Biffar-Sicherheitswohnungstür

Küche: Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Spüle sowie Elektroherd mit Backofen vorhanden

Letzte Modernisierung/Renovierung:

Neue Heizkörper, Elektrik vollständig erneuert (2013)

Professionell gestrichen, neue maßangefertigte Fenster eingebaut (2026)

Stauraum: Eigener Kellerraum, Dachbodenabteil, Gemeinschaftstrockenboden

Unterlagen: Grundbuchauszug, Teilungserklärung und WEG-Wirtschaftsplan und -Sitzungsprotokolle, Energieausweis vorhanden

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis, Klasse D, 106,5 kWh/(m²-a), Erdgas E, gültig bis 02.05.2028

Lage

Hoheluft-Ost zählt zu den lebendigsten Quartieren Hamburgs und gehört historisch zu Eppendorf. Der Eppendorfer Weg mit seinen Cafés, Restaurants und Läden ist fußläufig erreichbar, ebenso der Isemarkt, der Isebekkanal und das UKE. Wer hier wohnt, hat die Stadt direkt vor der Tür – und auf dem Balkon trotzdem seinen Rückzugsort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 106,50 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 - Grundrisse

