

Exposé

Wohnung in Hamburg

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Altbauflair – kernsaniert & sofort verfügbar



Objekt-Nr. OM-468165

Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:
Ben Marcinek

Julius-Ertel-Straße 18
21107 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1911
Zimmer	2,00
Wohnfläche	63,00 m ²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	345 €

Übernahme	sofort
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 63 m² Wohnfläche befindet sich in einem stilvoll modernisierten Altbau und verbindet den Charme eines klassischen Gebäudes mit den Ansprüchen modernen Wohnens. Als Erstbezug nach umfassender Sanierung eignet sie sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche technischen Gewerke erneuert. Die komplette Elektrik sowie alle Leitungen entsprechen heutigen Standards. Neue 3-fach verglaste Fenster sorgen für eine verbesserte Wärme- und Schalldämmung, während die nachträglich eingebrachte Hohlraumdämmung zur Steigerung der Energieeffizienz und zu einem angenehmen Raumklima beiträgt.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit hellen, freundlichen Räumen und einer klaren Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Alltagstauglichkeit gelegt: Mit zahlreichen Steckdosen in allen Räumen (ca. 6–8 pro Zimmer) bietet die Wohnung flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Der Küchenbereich wurde sorgfältig vorbereitet und verfügt über umfangreiche Anschlüsse für eine individuelle Küchengestaltung.

Ein weiteres Highlight ist der original erhaltene und aufwendig aufgearbeitete Holzfußboden, der den Räumen eine warme und authentische Ausstrahlung verleiht. Das modern ausgestattete Badezimmer fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild der Wohnung ein.

Die Lage in einer ruhigen Einbahnstraße ermöglicht entspanntes Wohnen, während Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Grün- und Erholungsflächen bequem erreichbar sind.

Ausstattung

Ca. 63 m² Wohnfläche

2 helle und gut geschnittene Zimmer

Erstbezug nach Kernsanierung

Hochwertig aufgearbeiteter Holzfußboden

Neue Elektrik im gesamten Objekt

Erneuerte Leitungen und Rohrsysteme

3-fach verglaste Fenster

Mindestens 6–8 Steckdosen pro Zimmer

Modernes Badezimmer

Vorbereiteter Küchenbereich mit umfangreichen Anschlüssen

Große Fensterflächen und helle Räume

Ruhige Lage in einer Einbahnstraße

Keller- bzw. Abstellmöglichkeit

Lage

Lage

Die Julius-Ertel-Straße 18 befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg – einem Quartier, das sich in den vergangenen Jahren zu einem der

gefragtesten Entwicklungsstandorte der Hansestadt entwickelt hat. Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und bietet gleichzeitig attraktives Zukunftspotenzial.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für kurze Wege. Gleichzeitig laden weitläufige Grünflächen, Parks und die nahegelegenen Wasserlandschaften zu Freizeitaktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Sowohl die Hamburger Innenstadt als auch die HafenCity, der Hauptbahnhof und weitere zentrale Stadtteile sind mit dem öffentlichen Nahverkehr und dem Auto schnell erreichbar. Damit verbindet die Lage die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds mit der Dynamik der Metropole Hamburg.

Wilhelmsburg profitiert seit Jahren von umfangreichen Investitionen in Infrastruktur, Stadtentwicklung und Wohnumfeld. Die kontinuierlich steigende Attraktivität des Stadtteils, die zentrale Lage innerhalb Hamburgs sowie die hohe Wohnraumnachfrage machen den Standort gleichermaßen interessant für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Eine Wohnlage, die urbanes Leben, naturnahe Erholung und nachhaltige Entwicklung auf besondere Weise vereint.

Exposé - Galerie



Flur



Beispielbild des Flurs

Exposé - Galerie



Beispielbild der Küche



Küche

Exposé - Galerie



Aussicht Franz. Balkon



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Beispielbild



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Beispielbild



Badezimmer

Exposé - Galerie



Beispielbild



Veringkanal 5 min Fußläufig

Exposé - Galerie



Unbefahrene JES. 18



Allgemeiner Fahrradkeller

Exposé - Galerie



Privates Kellerabteil

