

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

Sanierte 4-Zi. Whg im Grünen



Objekt-Nr. OM-468206

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **510.000 €**

22339 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	390 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung in beliebter Lage von Hummelsbüttel präsentiert sich in einem modernen und gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfertig. Auf einer gut geschnittenen Wohnfläche verteilen sich ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein separates Arbeitszimmer, das sich ideal für Homeoffice oder als Gästezimmer eignet.

Das moderne Duschbad wurde im Rahmen der Sanierung ebenfalls zeitgemäß gestaltet. Die Wohnung überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre sowie eine funktionale Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paaren mit Platzbedarf vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Ein weiterer Pluspunkt ist das vergleichsweise niedrige Hausgeld von lediglich 390 Euro monatlich. Die Immobilie verfügt über die Energieeffizienzklasse E.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese frisch renovierte Wohnung bietet die ideale Kombination aus Wohnkomfort, guter Lage und sofortiger Verfügbarkeit.

Highlights auf einen Blick:

- +4 Zimmer: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Arbeitszimmer
- +Erdgeschosswohnung
- +Frisch saniert und sofort bezugsfertig
- +Modernes Duschbad
- +Attraktive Lage in Hummelsbüttel
- +Niedriges Hausgeld von 390 € monatlich
- +Energieeffizienzklasse E
- +Helle und gut geschnittene Räume

Eine ideale Gelegenheit für alle, die ohne Renovierungsaufwand direkt einziehen möchten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

Ausstattung

Frisch sanierte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung

Helles Wohnzimmer sowie Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer

Modernes Duschbad

Funktionale und familienfreundliche Raumaufteilung

Sofort bezugsfertiger Zustand

Energieeffizienzklasse E

Niedriges Hausgeld von 390 € monatlich

Besonderheit: Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und kann ohne weiteren Renovierungsaufwand direkt bezogen werden.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im beliebten Hamburger Stadtteil Hummelsbüttel. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und sorgen für eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile. Darüber hinaus bietet die nahegelegene S-Bahn-Anbindung eine komfortable und zügige Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt sowie weiterer wichtiger Ziele im Stadtgebiet.

Für Freizeit und Erholung laden zahlreiche Grünflächen, Parks und Spazierwege in der Umgebung zu Aktivitäten im Freien ein. Die Lage vereint somit eine hohe Wohnqualität mit kurzen Wegen und einer sehr guten Verkehrsanbindung – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die die Vorzüge des Hamburger Nordens schätzen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	151,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Wohnzimmer