

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Ideal für Selbstnutzer & Kapitalanleger: Gepflegte 3-Zi.
Wohnung in Hummelsbüttel - Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-469456

Wohnung

Verkauf: **419.000 €**

22339 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	11,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	279 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 1965 in solider Bauweise errichtete Mehrfamilienhaus präsentiert sich dank fortlaufender und cleverer Modernisierungsmaßnahmen in einem hervorragenden, zeitgemäßen Zustand. Die zum Verkauf stehende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und überzeugt mit einer optimalen, flexiblen Raumaufteilung auf ca. 75 m² Wohnfläche. Ein absolutes Highlight ist das im Verhältnis zur Wohnungsgröße erfreulich niedrige Hausgeld, welches die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger wirtschaftlich äußerst attraktiv macht.

Das Gebäude wurde im Jahr 2017 im Zuge einer modernen Aufstockung umfassend energetisch und optisch saniert. In diesem Rahmen wurden die gesamte Außenfassade erneuert sowie moderne Fenster und komplett neue Balkone installiert. Die Beheizung erfolgt effizient über Nahwärme (Anlage aus dem Jahr 1991), was der Wohnung die gute und zukunftssichere Energieeffizienzklasse C einbringt.

Durch die optimale Aufteilung in drei separat begehbare Zimmer (darunter zwei vollwertige Schlafzimmer) bietet die Wohnung maximale Flexibilität: Sie eignet sich perfekt für kleine Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf, Singles mit großem Platzanspruch oder dank der Zimmerstruktur auch hervorragend als renditestarke Wohngemeinschaft (WG). Ein praktischer, eigener Kellerraum rundet das attraktive Angebot ab.

Ausstattung

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren liebevoll modernisiert und bietet eine gepflegte Wohlfühlatmosphäre „ready to move in“:

Balkon: Ein großzügiger, 2017 neu angebauter Süd-West-Balkon garantiert Ihnen sonnige Nachmittags- und Abendstunden in herrlich ruhiger Kulisse.

Küche: Das absolute Herzstück ist die brandneue, moderne Einbauküche aus dem Jahr 2025, die mit zeitgemäßen Geräten ausgestattet ist und noch ungenutzt auf ihre Einweihung wartet.

Bodenbeläge: Im Jahr 2019 wurden die Böden der Wohnung umfassend erneuert. Es erwarten Sie ein moderner, pflegeleichter Laminatboden in den Wohnräumen sowie zeitlose, neue Fliesen.

Badezimmer: Das hell geflieste Badezimmer hat im Jahr 2019 einen frischen, modernen Farbanstrich erhalten und präsentiert sich sauber und einladend.

Fenster & Fassade: Dank der Erneuerung im Jahr 2017 bieten die modernen Fenster exzellenten Schall- und Wärmeschutz.

Stauraum: Ein zur Wohnung gehörender, geräumiger Kellerraum bietet ausreichend Platz für Fahrräder, Koffer und Vorräte.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in der ruhigen und von Anwohnerverkehr geprägten Straße im begehrten Hamburger Stadtteil Hummelsbüttel (Bezirk Wandsbek). Hummelsbüttel vereint auf perfekte Weise urbanes Wohnen mit einem hohen Erholungswert im Grünen.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte, grüne Nachbarschaft aus. Natur- und Sportliebhaber schätzen die Nähe zum Alsterlauf sowie zu den umliegenden Parkanlagen und Naturschutzgebieten, die zu ausgiebigen Spaziergängen oder Fahrradtouren einladen.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Banken – befinden sich im nahen Umfeld oder am Hummelsbüttler Markt. Auch Kitas und

Schulen sind schnell erreichbar, was die Lage besonders bei Familien beliebt macht. Über den öffentlichen Nahverkehr (Buslinien mit schnellem Anschluss an die U-Bahn-Station Fuhlsbüttel oder die S-Bahn Poppenbüttel/AEZ) ist die Hamburger Innenstadt sowie der Flughafen Hamburg zügig und unkompliziert zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



WC

Exposé - Galerie

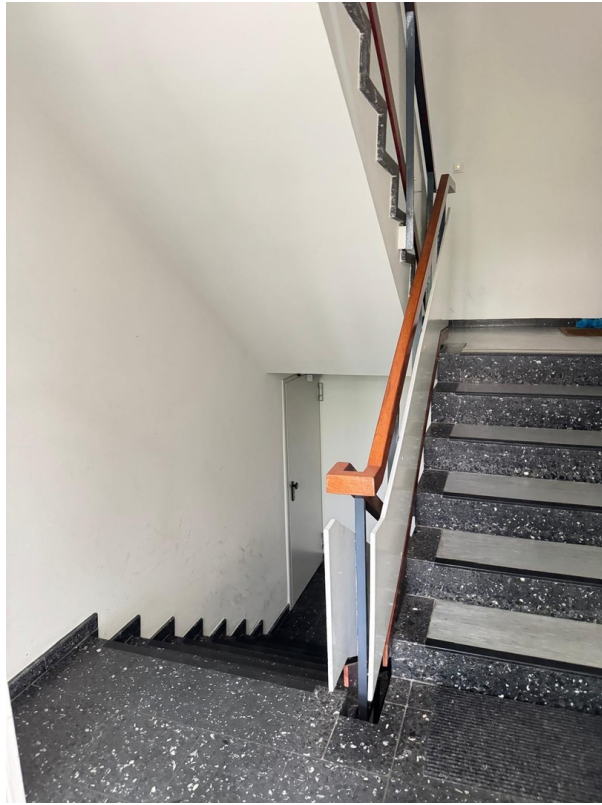


Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

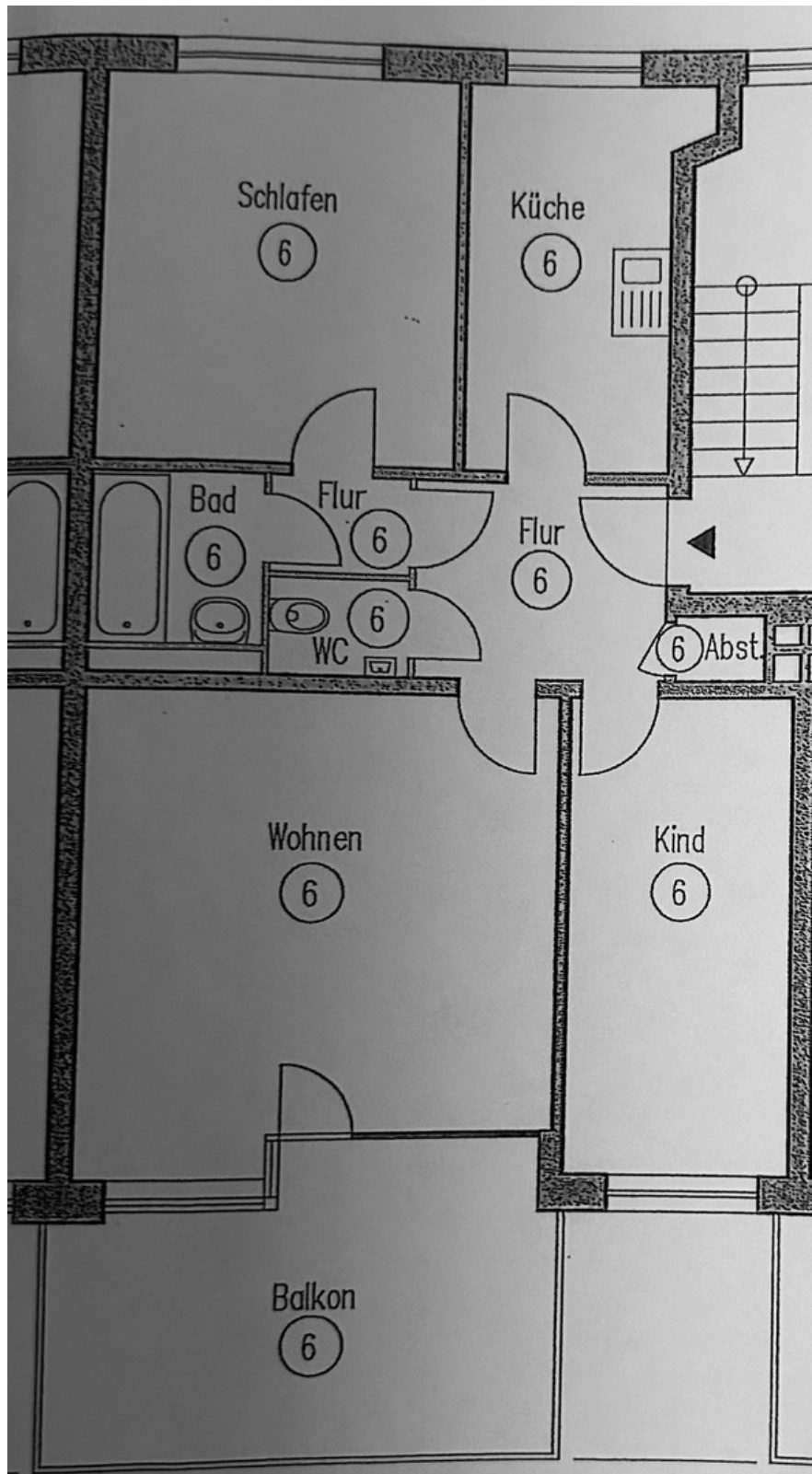


Treppenhaus



Zimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss