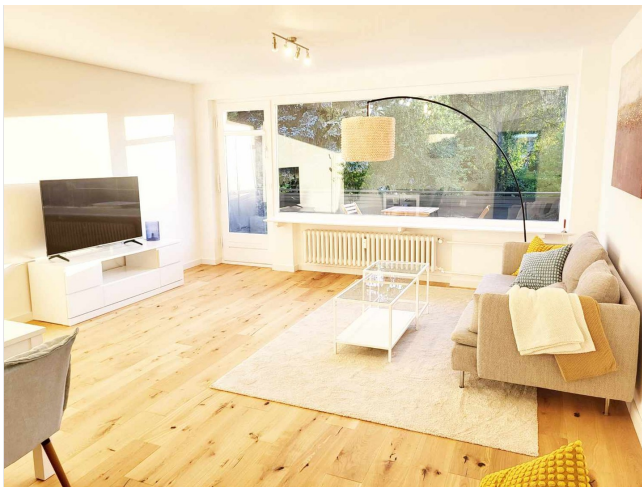


# Exposé

## Terrassenwohnung in Hamburg

### Eigennutzung oder Kapitalanlage: Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Hamburg-Marienthal



Objekt-Nr. OM-470651

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Paul

Holstenhofweg 8  
22041 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1964	Hausgeld mtl.	293 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	59,45 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses in Hamburg-Marienthal und kann bezugsfertig direkt vom Eigentümer erworben werden. Das Haus ist aus dem Baujahr 1963 und hat 8 Bestandswohnungen sowie vier weitere Neubauwohnungen im Dachgeschoss, welche 2022 im Zuge einer Aufstockung geschaffen worden sind. Bei der Aufstockung ist der gesamte Dachstuhl abgenommen und neu aufgebaut worden. Im Rahmen dieser Arbeiten wurde das Bestandsgebäude weitgehend renoviert und die Heizungsanlage aus dem Jahr 2015 wurde um eine Solarthermieanlage erweitert.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über 59,45 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Zimmern, Küche, Duschbad, Balkon, Abstellkammer und einem Flur. Vom Flur aus sind alle Innenräume zu erreichen.

Links neben dem Eingang befindet sich die Küche, die von einem Küchenhersteller maßgenau eingepasst ist. Sie ist in einem weiß-anthrazitfarbenen Stil gehalten und mit neuen Marken-Elektrogeräten (Geschirrspüler, Backofen, Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube und Kühlschrank) ausgestattet.

Das Schlafzimmer mit rund 13 m<sup>2</sup> hat eine östliche Ausrichtung und bietet viel Platz für ein Doppelbett mit Nachtschränken, eine Kommode und einen Kleiderschrank. Nebenan befindet sich das innenliegende Duschbad.

Das Wohnzimmer überzeugt in zweierlei Hinsichten. Einerseits durch eine Wohnfläche von rund 26 m<sup>2</sup> ist dieses besonders geräumig und andererseits erstreckt sich die Fensterfront über die gesamte Breite des Zimmers, wodurch viel Sonnenlicht einfällt. Der Ausblick ins Grüne ist herausragend und kann besonders vom ca. 8,5 m<sup>2</sup> großen Südwest-Balkon genossen werden.

Im Rahmen der Sanierungsarbeiten wurde in der Wohnung Echtholzparkett (Eiche) verlegt und das Badezimmer vollkommen neu in einem modernen Design hergestellt.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Unsere Wohnung wird zwischenzeitlich von uns an Mieter "auf Zeit" vermietet (Pauschalmiete: 1425€ pro Monat) und kann entsprechend - frei nach Wunsch - vollkommen frei oder aber vermietet geliefert werden. Die vorhandenen Möbel können auf Wunsch übernommen werden, sind aber nicht Teil des Kaufpreises.

**\*\*Über uns:\*\***

Die Paul & Paul Immobilien GmbH ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen.

Impressums-Angaben des Anbieters des Objekts [WE 7]:

Paul & Paul Immobilien GmbH

Firmensitz: Apmannsweg 29

22846 Norderstedt

Registergericht: Amtsgericht Kiel

Registernummer: HRB 18552 KI

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Sven-Oliver Paul

Kontakt: Bitte nutzen Sie bei Interesse am Objekt das Kontaktformular.

Weitere Pflichtangaben (nicht für Anfragen zum Objekt):

Tel: 040 / 555 49-345

E-Mail: mieten@paulundpaul.net

Details zum Datenschutz finden Sie auf unserer Website unter: <https://www.paulundpaul.net/datenschutz/>

[WE7]

## Lage

Die Wohnung liegt im Holstenhofweg in Marienthal zwischen der Rodigallee und der Ahrensburger Straße. Sie besticht sowohl durch die gute Nahversorgung sowie durch ihre Nähe zur Natur mit ihren umliegenden Seen und weitläufigen Grünflächen.

Zu Fuß erreicht man Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Mit der nahe gelegenen Bushaltestelle "Ölmühlenweg (Süd)" hat man eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Buslinie 9 verkehrt in einer 10-Minuten-Taktung in Richtung Wandsbek und Rahlstedt.

Den "Wandsbek Markt" erreichen Sie in nur etwa zwölf Minuten. Das dort gelegene "Wandsbek Quarree" bietet ein breites Angebot an verschiedenen Geschäften, Restaurants und Cafés. Mit der U- oder S-Bahn sind Sie von dort aus binnen weniger Minuten am Hauptbahnhof und damit auch in der Hamburger Innenstadt.

Auch zur Autobahn kommt man schnell zur Anschlußstelle Jenfeld oder über den Horner Kreisel auf die A24 und A1.

Wer die Natur liebt oder gerne draußen Sport macht, wird die Nähe zum Eichtalpark und dem Flußlauf der Wandse sowie den Ostender Teich mit seinem Freibad schätzen. Wer es noch ausgedehnter mag, ist schnell am schönen Öjendorfer See und dem gleichnamigen Park.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	179,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie

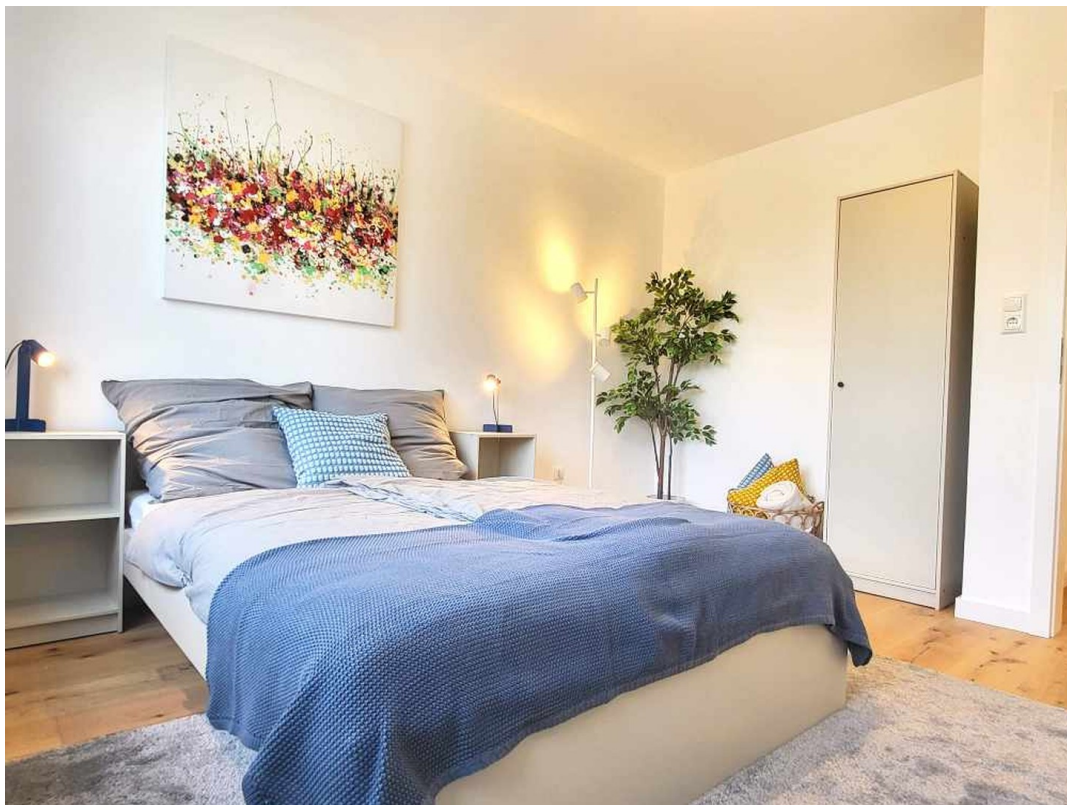


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon

# Exposé - Galerie



Badezimmer



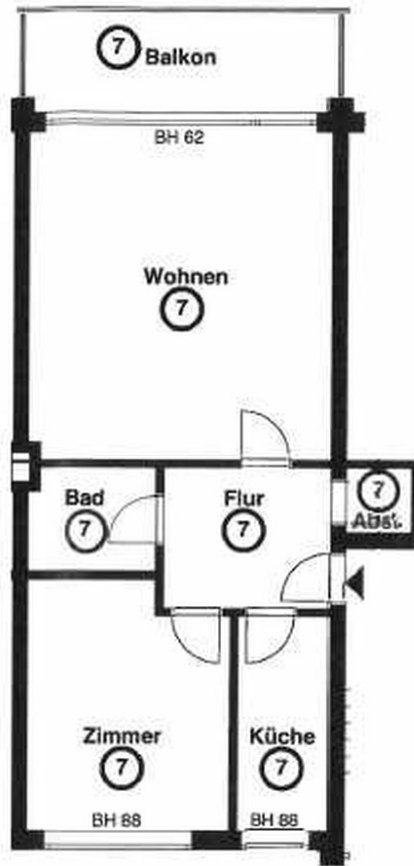
Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Grundriss