

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

Luftige Dachgeschoßwohnung beim Paulinenplatz



Objekt-Nr. OM-473025

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **410.000 €**

Ansprechpartner:
Felix David

Annenstraße 25
20359 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1883	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	304 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Dachgeschoßwohnung ist dank 15 Dachflächenfenstern lichtdurchflutet. Durch die freiliegenden Sparren ergibt sich ein luftiges Raumgefühl, mit zusätzlichen Abstellflächen und einem Gästebett in der oberen Ebene (diese zählt aufgrund der geringen Raumhöhe jedoch nicht als Wohnfläche).

Das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche hat eine große Gaube, deren doppelflügeliges Fenster sich groß öffnen läßt, sodass man am Esstisch davor fast draußen sitzt.

Das Schlafzimmer ist kompakt aber bietet ausreichend Platz für ein 180cm Doppelbett, das zweite Zimmer ist durch die Dachschräge recht klein aber als Arbeitszimmer und/oder Ankleide gut zu nutzen.

Das Bad wurde Ende 2022 erneuert und verfügt über eine 180*80cm Badewanne und ein elektrisch zu öffnendes Dachflächenfenster mit Regensensor.

Das Haus von 1880 hat nur eine Einheit pro Etage (insgesamt 4) und ist dadurch sehr familiär. Das Haus hat eine Terrasse vor dem Eingang, die gemeinschaftlich genutzt wird.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 1999 ausgebaut und ist mit Parkett ausgestattet, im Schlafzimmer liegt Teppich (Ende 2022 erneuert), die Sanitärinstallation wurde im Rahmen der Badsanierung 2022 komplett erneuert und die Elektroverteilung ebenfalls.

Im Abstellraum im Souterrain steht die Waschmaschine.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Annenstraße liegt im nord-östlichen St. Pauli, nah an der Grenze zur Neustadt und ist geprägt von Gründerzeithäusern und Bäumen, die Straße ist eine Einbahnstraße und dadurch wenig befahren. Der lebendige Paulinenplatz am oberen Ende der Straße hat einen schönen Spielplatz und viele Restaurants. Die U-Bahn St. Pauli liegt sehr nah, ebenso Pflanzen un Blumen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Sonnenuntergang



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Bad



Ausblick

Exposé - Galerie

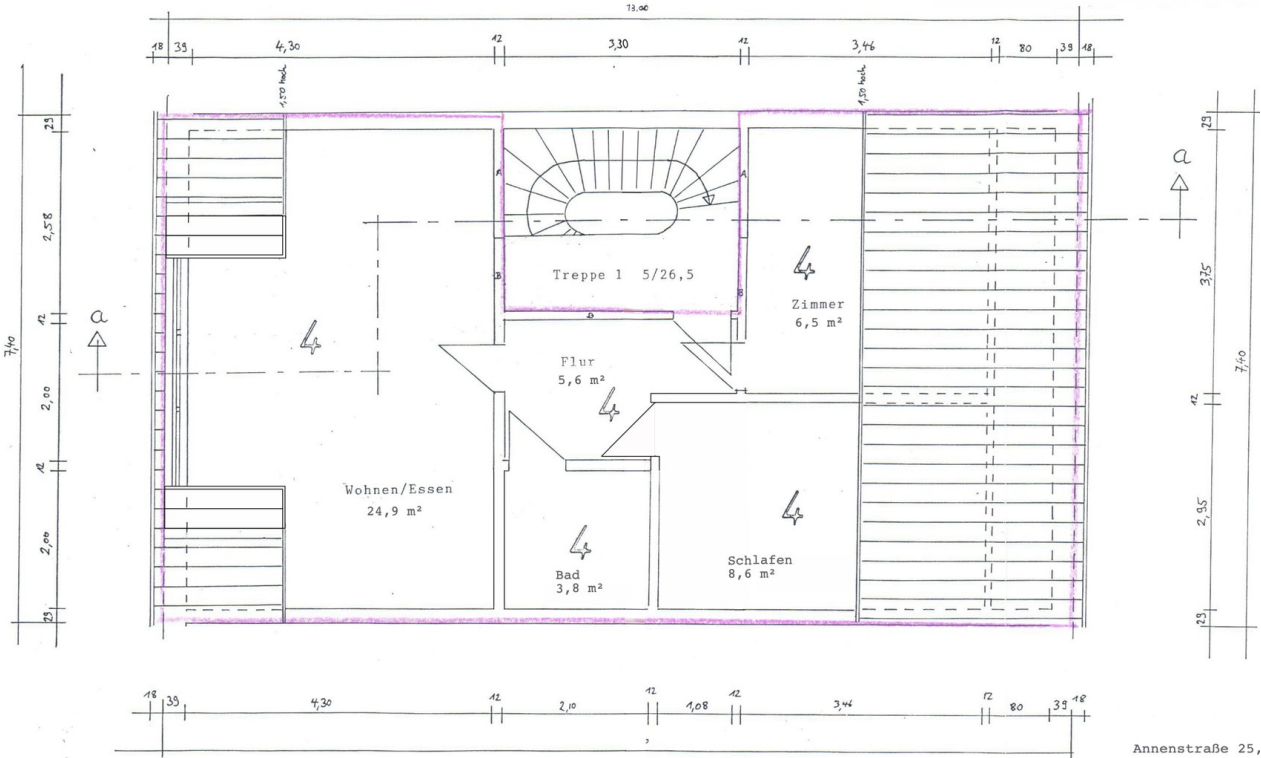


kleines Zimmer



Flur

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Annenstraße 25,