

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg Meiendorf

Bezugsfreie 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, top Lage!



Objekt-Nr. OM-473645

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:
Martina Schulz
Mobil: 0171 6072318

22145 Hamburg Meiendorf
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	44,16 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	191 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte, gut geschnittene und modernisierte 2-Zimmer-Wohnung ist sowohl eine attraktive Kapitalanlage als auch ein Wohlfühlort für Selbstnutzer – in einer gefragten Hamburger Wohnlage mit idealer Infrastruktur, schöner Aussicht und grünem Umfeld in Sackgassenlage.

Die helle, charmante Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 44 m² befindet sich im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 9 Wohneinheiten aus dem Jahr 1977. Das Haus steht auf einem knapp 1.400 m² großen Grundstück mit ansprechender Gartenanlage und einem Carport-Stellplatz.

Die Wohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und die durchdachte Aufteilung: Im Eingangsbereich liegen das zeitgemäße Duschbad sowie die kompakte Einbauküche. Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit großer, nach Südwesten ausgerichteter Fensterfront und beeindruckendem Blick ins Grüne. Die vorgelagerte, großzügige und uneinsehbare Loggia mit Platz für eine Sitzecke und eine Sonnenliege lädt zum Entspannen ein.

Das Schlafzimmer verfügt über praktische Einbauschränke mit viel Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch einen gepflegten Kellerbereich mit gemeinschaftlichen Waschmaschinenanschlüssen sowie einem zur Wohnung gehörenden, geräumigen Abstellraum.

Ausstattung

- Große Loggia mit Süd-West-Ausrichtung
- Zur Wohnung gehört ein Carport und ein großzügiger Kellerraum
- Im hauseigenen Waschkeller kann eine eigene Waschmaschine gestellt werden
- Fußböden sind Laminat und Fliesen
- Gasheizung von 2017
- laut Energieausweis Verbrauch von 147 kWh

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Hausgeld beträgt monatlich 191,38 €

Rücklage beträgt monatlich 88,92 €

Lage

Die Wohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus in Massivbauweise in einer Sackgasse auf einem großzügigen Gartengrundstück im beliebten Stadtteil Meiendorf. Die Umgebung ist von Grünflächen wie dem Volksdorfer Wald und dem Landschaftsschutzgebiet Höltigbaum geprägt, durch das die Braaker Au fließt – ein ideales Areal für Naturliebhaber und Outdoor-Sportler.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäcker, Apotheke, Drogerien), Ärzte, Banken und Gastronomie befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der beliebte Wochenmarkt und der Ortskern von Volksdorf sind mit dem Fahrrad in etwa 15 Minuten erreichbar.

Grundschulen, weiterführende Schulen, mehrere Kitas sowie soziale Einrichtungen liegen ebenfalls im direkten Umfeld. Mehrere Buslinien sind in nur 200 bis 400 Metern zu erreichen,

der nächste U-Bahnhof ist rund 10 Gehminuten entfernt. Mit dem Auto gelangt man schnell auf die A1 und ist somit zügig in der Hamburger Innenstadt oder an der Ostsee.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



helles Wohnzimmer

Exposé - Galerie



schöner Essbereich



hell und freundlich

Exposé - Galerie



traumhafter Balkon



Einbauküche

Exposé - Galerie



modernes Bad



gemütliches Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

