

Exposé

Souterrainwohnung in Hamburg

****Reserviert** 2-/3-Zimmer-Wohnung mit eigenem Garten im Grindelviertel, ohne Maklerprovision**



Objekt-Nr. OM-281290

Souterrainwohnung

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:
M. Krützfeldt

20146 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1880	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne und helle Souterrain-Wohnung liegt in einem ruhigen Innenhof und verfügt über einen eigenen Garten von knapp 30 m².

Die Wohnung präsentiert sich momentan als geräumige 2-Zimmer-Wohnung: Ein Zimmer auf der Seite des Gartens sowie ein, durch einen offenen Durchgang, verbundener Wohn- und Essbereich. Bei Bedarf kann der ursprüngliche Grundriss mit 3 vom Flur abgehenden Zimmern, wiederhergestellt werden.

Das großzügige Vollbad verfügt über ein Fenster und einen Waschmaschinenanschluss. Über die moderne Einbauküche mit viel Stauraum und hochwertigen Elektrogeräten gelangt man in den eignen Garten. Die feinen Stuckverzierungen in den Wohnräumen sorgen für Altbaucharme.

Die Wohnung verfügt außerdem über einen eigenen Kellerraum von ca. 6 m² Fläche und bietet die Mitnutzung eines gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum.

Im Jahr 2021 wurde die Wohnung umfangreich saniert:

- Horizontal- und Vertikalsperren in Außen- und Innenwänden
- Glattverputzte Wände in der gesamten Wohnung
- Fensterbänke aus hellem Naturstein in der gesamten Wohnung
- Hochwertiges Laminat in Eichenoptik
- Moderne Einbauküche
- Gasheizung

Es fällt keine Maklerprovision an!

Ausstattung

- Leichte Souterrainlage
- Eigener Garten von ca. 30 m² mit Sondernutzungsrecht
- Umfassende Sanierung in 2021
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Vollbad mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- WC separat vom Vollbad
- Eigener Kellerraum von 6 m²
- Mitbenutzung eines Fahrradkellers
- Grundriss individuell anpassbar (2 bis 3 Zimmer)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Übergabe der Wohnung erfolgt nach Absprache mit dem Käufer. Die Wohnung befindet sich derzeit in Eigennutzung.

Lage

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Innenhof im Grindelviertel in Rotherbaum, einem der beliebtesten Stadtteile Hamburgs. Das angesagte Viertel besticht durch sein lebendiges Treiben mit einer Vielzahl an Cafés, Bars, Restaurants, Boutiquen, Geschäften des alltäglichen Bedarfs sowie Arztpraxen. Der Standort bietet die ideale Mischung aus studentischem Flair und gehobenem Wohnen.

Die gute Lage wird durch die direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz unterstrichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Bushaltestellen und in fußläufiger Nähe die Bahnstationen Schlump, Sternschanze und Dammtor. Auch mit dem Auto ist der Stadtteil gut zu erreichen.

Planten un Blomen, einer der schönsten Parks Hamburgs, die Alster mit ihren zahlreichen Grünflächen sowie die Hamburger Innenstadt sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die angrenzenden Stadtteile Harvestehude, Eimsbüttel, Sternschanze und Karolinenviertel runden die Möglichkeiten zur kulturellen Freizeitgestaltung ab.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Durchgang Esszimmer/Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche, Gartenzugang



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Vollbad



Vollbad

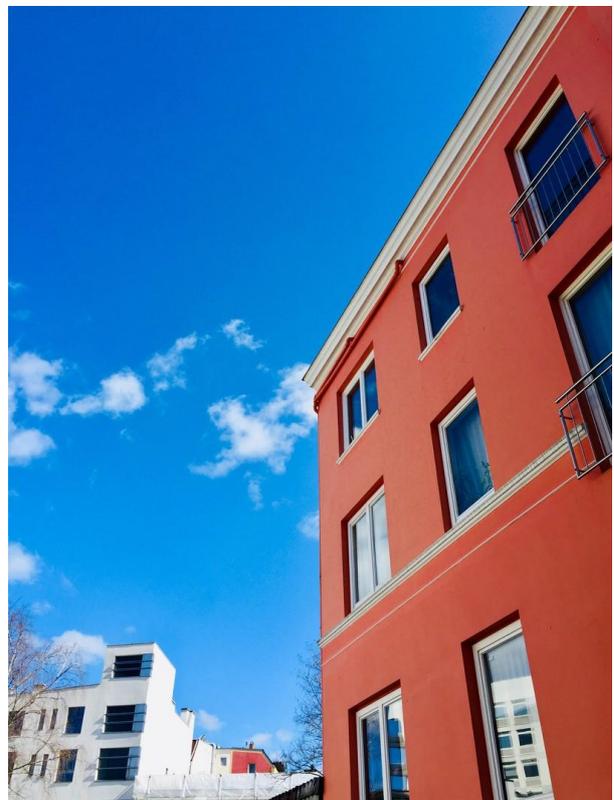
Exposé - Galerie



Vollbad



WC



Außenansicht

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse



aktuelle Nutzung



Nutzung als 3-Zimmer Wohnung

