

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

Sanierte Familienwohnung mit idyllischem Garten am Rande Eppendorfs // Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-282943

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **549.000 €**

Telefon: 0151 15244915

Mobil: 0170 4110442

22453 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1930	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	81,10 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	184 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle, lichtdurchflutete 3,5-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung mit idyllischem Garten befindet sich im Innenhof einer gepflegten Wohnanlage in zentraler und doch ruhiger Lage mitten in Hamburg (Lokstedter Damm).

Die Wohnung besticht durch ihren perfekt geschnittenen Grundriss mit großzügigem, offenen, Wohn-/Koch-/Essbereich.

Auf rund 81 m² (Grundfläche 93 qm) bietet sie allen Wohnkomfort, den man sich als Paar oder junge Familie wünscht:

- zum Wohnraum offenes Küchekonzept mit direkt angrenzendem großzügigen Wohn-/Essbereich
- gut geschnittenes Elternschlafzimmer mit Blick ins Grüne
- charmantes Kinder-/Gästezimmer mit Dachschrägen und schönen Details (Original-Holzbalken)
- eigenes Home-Office als Arbeitsbereich & Rückzugsort
- modern gestaltetes Badezimmer mit großzügigem Waschtisch, Badewanne, WC, Fußbodenheizung, Regendusche & Design-Armaturen
- separates Gäste-WC im Eingangsbereich

Alle Räume sind lichtdurchflutet und bieten weite Ausblicke in die ruhige und grüne Nachbarschaft.

Was die Wohnung zu einer echten Rarität macht, ist der exklusiv zur Wohnung gehörende eigene Garten, der auf rund 140 m² reichlich Platz für entspannte Stunden mit Freunden & Familie bietet.

Die vorhandene Bepflanzung mit Rosenstrauch, gewachsenen Jasminhecken, Rhododendren und einer großzügigen Rasenfläche sorgt von Anfang an für idyllisches Gartenglück.

Gleichzeitig gibt es viel Raum für die eigene Gestaltung, z.B. mit Hochbeeten für den eigenen Gemüseanbau oder Platz für Sandkasten, Schaukel oder die eigene Tischtennisplatte.

Vor allem aber extra viel Platz für entspannte Kaffeetafeln oder Grillabende mit Freunden & Familie.

Ausstattung

Die gesamte Wohnung wurde mit hochwertigen und zeitlosen Materialien renoviert:

- Lange, weiß geölte Eiche-Parkettdielen
- helle moderne Natursteinoptik-Fliesen
- Waschbecken aus Mineralguss mit Design Armaturen
- 2 großzügige Kellerräume bieten außerdem reichlich Stauraum.

Das Objekt befindet sich in einem 1930 erbauten Haus und wird durch eine neu eingebaute, energieeffiziente Elektro-Heizung beheizt. Die Kombination aus Infrarot- und Konvektionswärme ist aus energetischer Sicht optimal und schafft ein angenehmes Wohnklima.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Wir glauben eine Wohnung ist mehr als nur ein paar Zimmer, Küche & Bad.

Uns geht es um die Gestaltung echter Wohlfühlorte, an denen man einfach ankommen und sich sofort so richtig zu Hause fühlen kann.

Die Wohnung ist komplett möbliert - inklusive funktionierender vollausgestatteter Einbauküche, samt Spülmaschine, Kühl-Gefrierschrank, Kaffeemaschine und Geschirr.

Auch ein Wäschetrockner im Badezimmer, Bettwäsche, Bettdecken & Putzutensilien sind bereits vorhanden.

Einfach nur mit dem Koffer ankommen und einziehen.

Die Wohnung ist dadurch auch für Kapitalanleger, die sofort und unkompliziert mit der rentablen Vermietung an Expats starten können äußerst attraktiv.

Aber auch Eigennutzer können sich - wenn gewünscht - über die geschmackvollen Möbel samt voll ausgestatteter Einbauküche freuen.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer.

Die Wohnung kann deswegen provisionsfrei übernommen werden.

Eine 14-tägige verbindliche Reservierung nach schriftlichem Kaufangebot und vorgelegter Finanzierungszusage ist möglich. Kein Bieterverfahren.

Auf Wunsch unterstützen wir Sie gerne bei der passenden Finanzierung - auf Anfrage schicken wir Ihnen sehr gerne ein entsprechendes Finanzierungsangebot samt Beispielrechnung.

Lage

Das Objekt befindet sich im Innenhof einer gepflegten Wohnanlage in äußerst beliebter, grüner Lage am Rande von Eppendorf (Groß Borstel) in einer baumbestandenen Allee.

Die Nachbarschaft ist aufgrund der zentralen Lage und guten Infrastruktur sehr beliebt:

- alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe
- ebenso Restaurants, Bäckereien, Supermärkte, ein Café und ein Einkaufszentrum
- außerdem gibt es verschiedene Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, zwei Modegeschäfte, eine Reinigung und eine Bibliothek.
- Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	199,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Schlafzimmer zum Garten



gemütliches Kinderzimmer

Exposé - Galerie



lichtgefluteter Arbeitsplatz

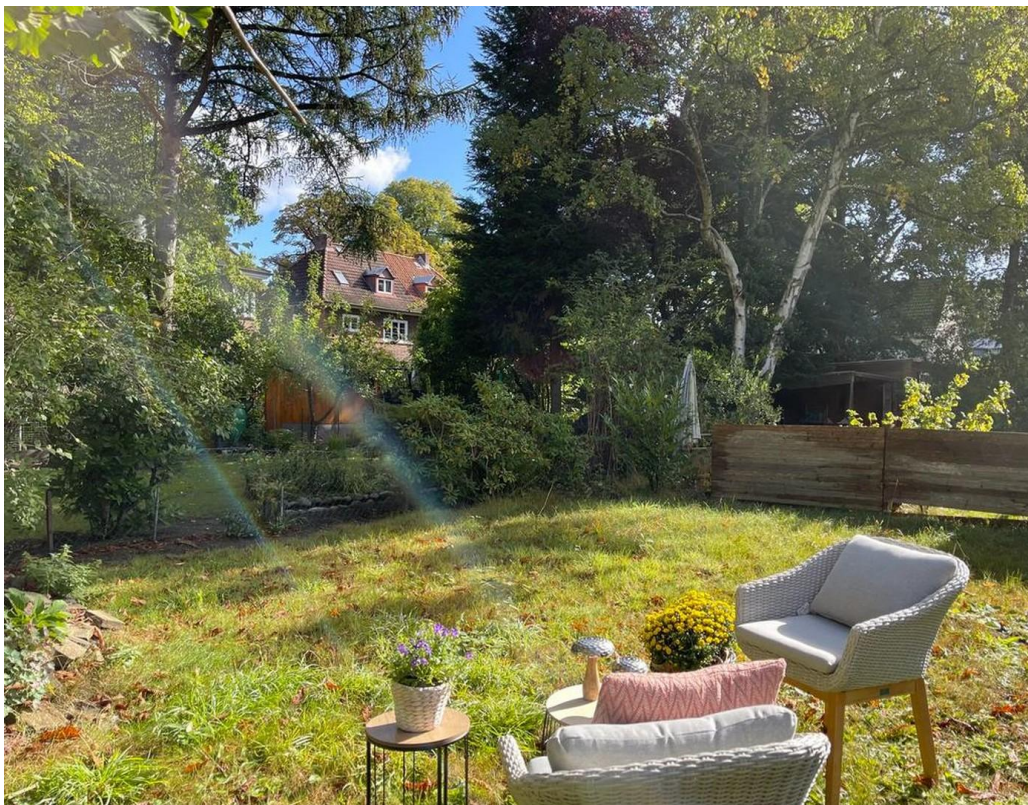


Modernes Bad mit Waschtisch

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Badewanne



Gartenidyll zum Wohlfühlen

Exposé - Galerie



Ein kleines Bullerbü



Küche mit Bartresen

Exposé - Galerie



offener Koch-/Wohn-/Eßbereich



Schlafzimmer zum Erholen

Exposé - Galerie



Wohnraum mit eigenem Garten

Exposé - Galerie



offener Koch-/Wohn-/Eßbereich

Exposé - Galerie



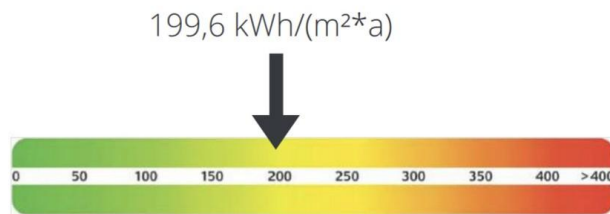
"Home-Spa" mit Regendusche



Sommerglück zu Hause

Exposé - Galerie

Energiekennwerte



Ausweistyp:

Bedarfsausweis

Endenergieverbrauch:

199,6 kWh/(m²*a)

Gültig bis:

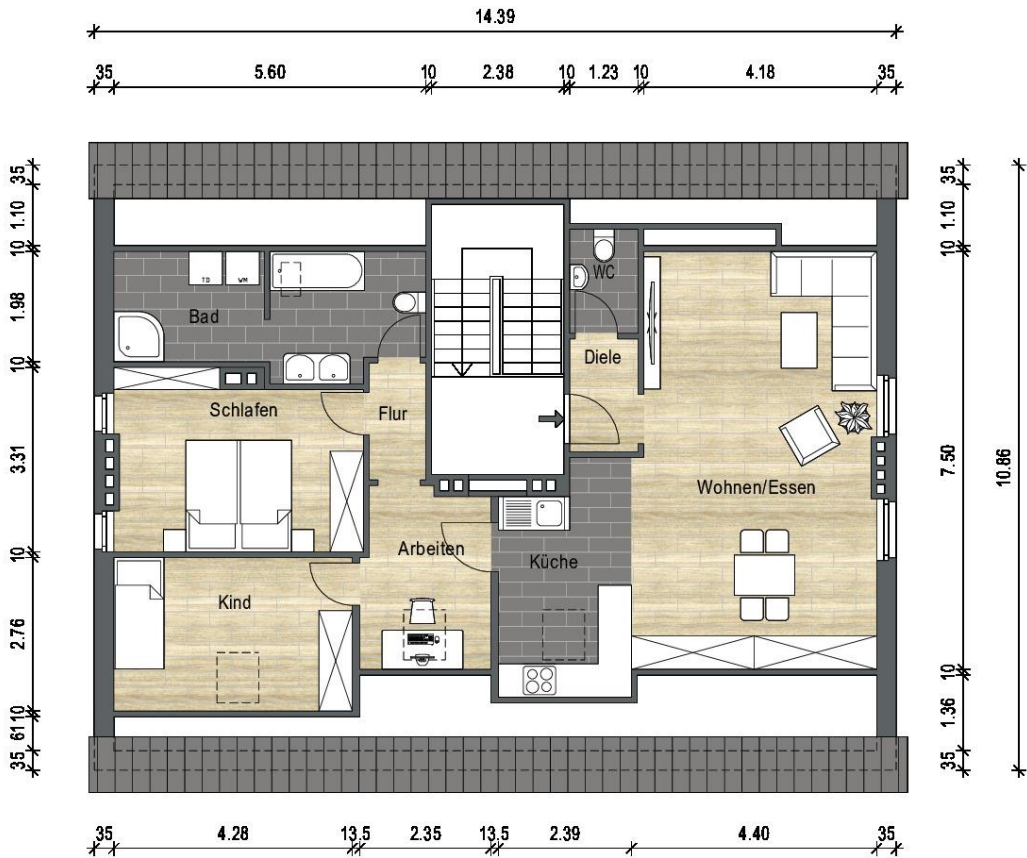
16.09.2029

Energieklasse:

F

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Erstellt von: 1000hands AG - Joachimsthaler Str. 12 - 10719 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

Gebäude		Etagenwohnung	
Ortsstraße		22453 Hamburg, Lokstedter Damm 33D	
Planinhalt		Dachgeschoss	
Maßstab	1:100	Datum	22.02.2023
Objekt-Nr.	-	Plan-Nr.	1
		 Aufnahme - CAD-Service - München	