ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Wohnung in Hamburg

Frisch renovierte Stadtwohnung im Grünen!

Objekt-Nr. OM-291382

Wohnung

Verkauf: **397.000 €**

Ansprechpartner:
Lars Selck
Telefon: 0176 38870020

21031 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	90,59 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	335 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Freuen Sie auf eine frisch renovierte Wohnung mit viel Helligkeit, modernen Bädern und hochwertigen Materialien!

Sie betreten die moderne Wohnung und befinden sich in dem zentralen Flur. Links von der Eingangstür befinden sich das Gäste-WC, das Badezimmer, die Abstellfläche sowie das Kinder- oder Arbeitszimmer. Rechts von der Eingangstür der Essbereich, die Küche, das Wohnzimmer und der Zugang zur Loggia.

Links von der Eingangstür aus finden Sie zuerst das Gäste-WC. Hier erwartet Sie nicht nur ein neues WC und ein neues Waschbecken, sondern ebenfalls moderne graue Bodenfliesen und ein LED-Spiegel mit toller indirekter Beleuchtung. Etwas weiter den Flur entlang wartet das große Badezimmer auf Sie. Analog zum Gäste-WC dürfen Sie hier moderne Boden- und Wandfliesen erwarten. Zudem ein luxuriöses Waschbecken mit einem ein Meter breiten LED-Spiegel. Hier wird das Schminken und Stylen zum Genuss! Zudem finden Sie in Ihrem neuen Badezimmer eine neue Badewanne sowie eine Stellmöglichkeit für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner. Selbstverständlich können Sie auf einem neu installierten Handtuchheizkörper auch Ihre Handtücher trocken.

Das Kinder- oder Arbeitszimmer am Ende des Flurs begeistert durch eine schöne Fensterfront in Richtung des grünen Innenhofes. Dieses Zimmer ist besonders ruhig und eignet sich für verschiedene Zwecke für Sie optimal.

Wenn Sie sich von der Eingangstür nach rechts bewegen, befinden Sie sich in dem offenen Essbereich der Wohnung. Hier können Sie sich kreativ frei entfalten und Ihrer Vorstellungskraft freien Lauf lassen! Der offene Essbereich grenzt auch an die offene, helle Küche. Da der Geschmack bei Küchen sehr unterschiedlich ist, haben wir darauf verzichtet, eine Küche einzubauen. Zudem bietet der Grundriss der Wohnung nicht nur die Möglichkeit zum Stellen einer klassischen Küchenzeile, denkbar wäre auch ein Tresen oder sogar eine Kücheninsel.

Aus dem Essbereich können Sie ebenfalls das Schlafzimmer betreten. Der Raum hat eine Ideale Größe für ein großes Bett inkl. Nachtschränken sowie auch für einen Kleiderschrank mit einer Breite von drei Metern.

Aus dem Essbereich können Sie ebenfalls das offene Wohnzimmer betreten. Das Wohnzimmer ist der größte Raum der Wohnung und besticht nicht nur durch seine praktischen Maße, sondern vor allem durch die schöne Fensterfront in Richtung der Loggia und zum Innenhof.

Die Loggia erwartet Sie mit einigen Quadratmetern Platz für schöne, lange Sommerabende. Besonders praktisch ist der Abstellraum neben der Loggia, in welchem Sie problemlos Ihre Balkonmöbel, Kissen sowie Gartenutensilien unterbringen können.

Neben hochwertigen Boden- und Wandbelegen erwartet Sie im übrigen auch ein komplett erneuerter Sicherungskasten inklusive Prüfsiegel sowie brandneue Heizkörper.

Das Haus als Ganzes ist sehr gut gepflegt. Einige Bewohner sind ebenfalls Eigentümer der jeweiligen Wohnungen und das Wohnklima ist insgesamt sehr angenehm und ruhig. Das Haus verfügt über einen Fahrstuhl, wobei für diesen im Eingangsbereich des Hauses drei Stufen überwunden werden müssen.

Teil der Wohnung ist außerdem ein großer, trockener Kellerraum mit Stromanschluss.

Der Tiefgaragenstellplatz zu der Wohnung kann mit 20.000€ zusätzlich zu der Wohnung erworben werden.

Ausstattung

Fußboden:
Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Keine Maklerprovision!

Wir haben uns größte Mühe gegeben, eine tolle Wohnung zu schaffen und würden uns freuen, wenn Sie in der Wohnung glücklich werden. Melden Sie sich bei Fragen oder für einen Besichtigungstermin gerne!

Lage

Die Anlage bietet Ihnen eine tolle Kombination aus den Dingen, die das Leben lebenswert machen. Sie liegt in naturnaher, dennoch aber zentraler Lage in Hamburg-Bergedorf. Zu Fuß erreichen Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Ärzte sowie auch den Wochenmarkt. In nur 10 Minuten zu Fuß erreichen Sie den Bahnhof von Bergedorf. Von dort sind Sie sehr gut angebunden und innerhalb von 20 Minuten in der Hamburger Innenstadt.

Besonders hervorzuheben ist außerdem die direkte Nähe (100 Meter Luftweg) zu verschiedenen Parks sowie der Bille. Hier können Sie nicht nur toll spazieren gehen, sondern können Ihre Freizeit auch auf der Bille verbringen. Schneller sind Sie in Hamburg nur selten in der Natur!

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

Flur

LED-Spiegel im Gäste-WC

Gäste-WC

Exposé - Galerie

Badezimmer

Badezimmer mit Handtuchheizung

Exposé - Galerie

Bad, Platz für WaMa & Trockner

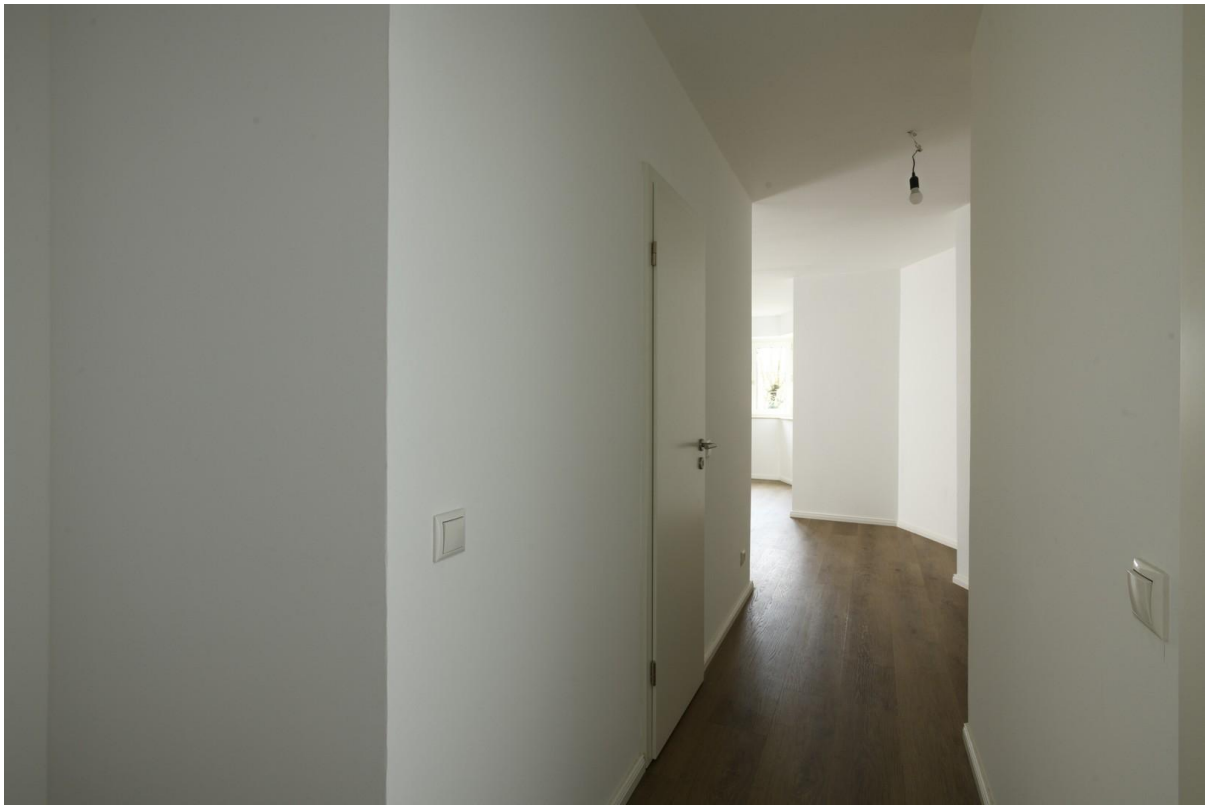
Kinder-/ Arbeitszimmer

Exposé - Galerie

Kinder-/ Arbeitszimmer

Kinder-/ Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Flur

Eingangstür, Sicherheitsriegel

Exposé - Galerie

Blick aus dem Essbereich

Essbereich und Küche

Exposé - Galerie

Küche

Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Schlafzimmer

Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Ausblick ins Grüne :-)

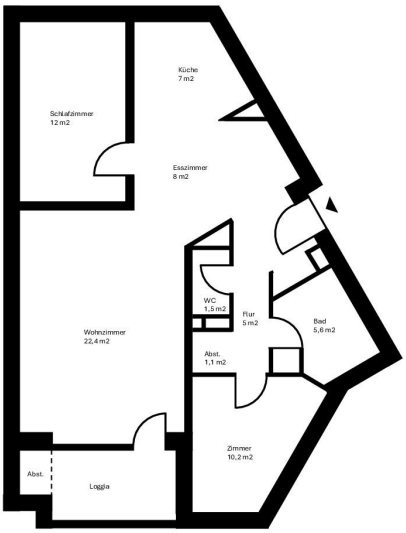
Exposé - Galerie

Loggia mit Abstellkammer

Ausblick ins Grüne :-)

Exposé - Galerie

Neue Heizkörper

Neuer Sicherungskasten

Exposé - Grundrisse