

# Exposé

## Souterrainwohnung in Hamburg

### Ohne Courtage: Kernsanierte Wohnung mit Terrasse im begehrten Stadtteil Hoheluft-West



Objekt-Nr. OM-252486

**Souterrainwohnung**

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Florian de Weryha

Wrangelstraße 65  
20253 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,95 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	158 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die vorletztes Jahr aufwendig kernsanierte Souterrainwohnung befindet sich im begehrten Stadtteil Hoheluft-West und wird courtagefrei direkt vom Eigentümer verkauft.

Die Wohnung wird momentan durch uns "auf Zeit" vermietet und kann an einen Käufer nach Absprache frei oder vermietet übergeben. Die aktuelle Miete beträgt 1590€ (pauschal inkl. Nebenkosten).

Das Altbau-Mehrfamilienhaus, in dem die Wohnung liegt, wurde 1900 errichtet und besticht durch seinen Jugendstil-Charme. Es besteht aus 16 einzelnen Einheiten und befindet sich in zentraler Lage im Generalsviertel in Hoheluft-West.

Die Eigentumswohnung mit zwei Zimmern liegt im Erdgeschoss des Hauses mit eigener Eingangstür. Direkt vor der Wohnung befindet sich die der Wohnung zugeordnete Terrassenfläche, die Wohnung ist somit auch perfekt für Tierliebhaber geeignet.

Unter anderem wurde eine neue Fußbodenheizung installiert und alle Fenster und Außentüren ausgetauscht. Außerdem wurden die Bodenbeläge und Türen erneuert, eine neue Einbauküche mit deutschen Marken-Elektrogeräten verbaut sowie Duschbad und WC komplett erneuert. Die Elektrik in der Wohnung ist ebenfalls neu.

Laut Teilungserklärung ist es außerdem zulässig, dass die Räume gewerblich genutzt werden. Ob als Kanzlei, Büro, Praxis oder perfekte Wohnung für Hundeliebhaber: in bester Lage Hamburgs sind Ihnen hier keine Grenzen gesetzt. Ideale Voraussetzungen auch für Kapitalanleger, die eine Vermietung anstreben.

## Ausstattung

Die Souterrainwohnung hat eine Grundfläche von 54,95 m<sup>2</sup> und liegt im Erdgeschoss des Hauses. Zur Wohnung gehören zwei Sondernutzungsflächen, welche als Terrasse und Garten genutzt werden können.

In der gesamten Wohnung wurden die Wände neu verspachtelt und geschliffen. Die Räume wurden mit neuem hochwertigem Echtholzparkett versehen. In der Küche und dem Badezimmer wurden helle Fliesen verlegt. Desweiteren wurden in der Einheit alle Fenster, Innen- und Außentüren ausgetauscht und die Elektro-Unterverteilung wurde vollständig erneuert.

Beim Betreten der Souterrainwohnung durch die Außentür erwartet Sie ein heller Raum mit einer großen Fensterfront. Er bietet viel Gestaltungsraum für Ihr Wohnzimmer oder auch für Ihr Büro.

Geradezu befindet sich das zweite Zimmer mit 14,5 m<sup>2</sup>, das sich hervorragend als Schlafzimmer oder zweites Arbeitszimmer eignet.

Linkerhand liegt die Küche mit einer neuen, hochwertigen weißen Einbauküche inklusive neuer Elektromarkengeräte (Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen, Ceran-Kochfeld, Umluft-Abzugshaube).

Einen Raum weiter links finden Sie das moderne und neu geflieste Duschbad, in dem alle sanitären Einrichtungen erneuert wurden. Das Badezimmer verfügt über eine moderne Glas-Duschwand, ein Waschbecken und ein Hänge-WC mit Soft-Close Funktion.

Abgehend vom Badzimmer befindet sich ein Abstellraum mit Fenster. Zudem ist in dem Raum die neue Elektrounterverteilung eingebaut.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Fernwärme

Energieverbrauch: 112 kWh/(m²a)

Die vorhandene Einbauküche inkl. der dortigen Elektrogeräte und die Badezimmer-Einrichtung sind im Kaufpreis enthalten.

Für Sie als Käufer fällt bei dieser Wohnung keine Courtage an - Sie sparen also die in Hamburg üblichen ca. 3,125% Maklercourtage (inkl. MwSt.).

Alle hier gemachten Angaben sind ohne Gewähr.

Bitte keine Makleranfragen zum Objekt - vielen Dank!

Impressums-Angaben des Anbieters des Objekts:

FdW Development GmbH – Teilfeld 5 – 20459 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Florian de Weryha, Sven Paul, Jan-Torsten Paul

Amtsgericht Hamburg – HRB 160209

Kontakt: Bitte nutzen Sie bei Interesse am Objekt das Kontaktformular.

Weitere Pflichtangaben (nicht für Anfragen zum Objekt):

Tel: 040/550 04104

E-Mail: info@fdwventures.de

## Lage

Diese charmante Altbauwohnung liegt mitten im sogenannten Generalsviertel in Hoheluft-West, einem der attraktivsten Stadtteile Hamburgs. Hier reihen sich in den nach Generälen benannten Straßen Jugendstilhäuser mit Vorgärten aneinander und mit einer hohen Bevölkerungsdichte von rund 19.000 Einwohnern pro Quadratkilometer ist der Stadtteil lebendig, urban und mit bester Infrastruktur ausgestattet.

In der unmittelbaren Umgebung der Wohnung finden Sie alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Vielzahl an individuellen Geschäften und Boutiquen. Restaurants und Cafés gibt es zahlreiche, eine perfekte Lage für Foodies, um hier und im nahen Eppendorf jeden Tag aufs Neue auf kulinarische Entdeckungsreise zu gehen.

Aber auch entspannen lässt es sich hier bestens: die Grünflächen am nahen Isebek-Kanal und am Kaifu sind gleichsam beliebt bei Familien, Spaziergänger, Jogger, Fahrradfahrer oder Hundeliebhaber.

Die U-Bahn-Station Hoheluftbrücke (U3) und Bushaltestellen in der Hoheluftchaussee oder Gärtnerstraße sind schnell zu erreichen, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet und ein eigenes Auto überflüssig macht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 3



Wohnzimmer Ansicht 4

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 1



Schlafzimmer Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Küche Ansicht 1



Küche Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Abstellraum Ansicht 1



Abstellraum Ansicht 2



# Exposé - Galerie

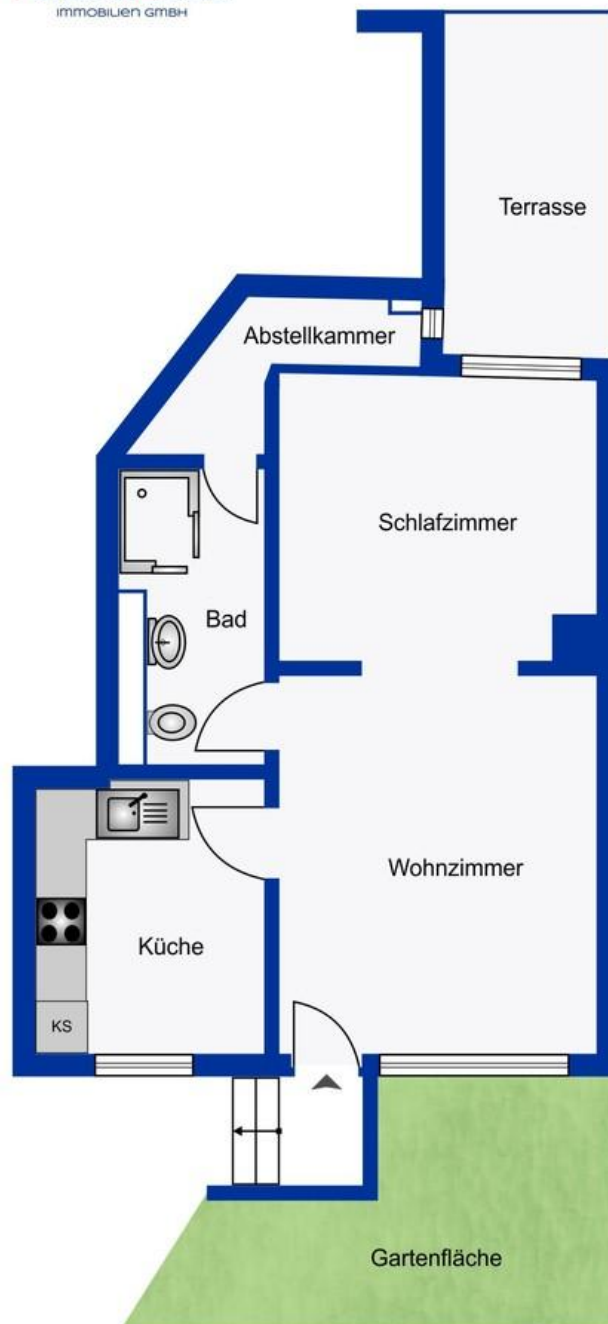


Außenansicht Eingangsbereich



Außenansicht Haus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss