

Exposé

Wohnung in Hamburg

*****zum Verkauf ohne Makler*** Wohnen im Herzen von Eimsbüttel**



Objekt-Nr. OM-272053

Wohnung

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Sandra Kalvelage
Mobil: 0151 41922088

Sillemstr. 62
20257 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	169 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung im Herzen von Eimsbüttel wurde im Jahr 2008 vollständig saniert. Im Jahr 2019 sind neue Fenster eingesetzt worden. Das Dach wurde im Jahr 2023 komplett erneuert und aufwendig auf den energetisch neusten Stand gebracht.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Jugendstilgebäudes aus dem Jahre 1910 und zählt neben vier gut geschnittenen Zimmern nicht nur ein Tageslichtbad mit Badewanne und einer großzügiger Dusche, sondern auch ein separates Gäste-WC und einen Abstellraum. Ergänzt wird die Wohnung durch einen großzügigen Kellerraum. Besonders hervorzuheben ist der lichtdurchflutete und großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich im vorderen Teil der Wohnung. Auf dem gen Süden ausgerichteten Balkon mit Blick ins Grüne lässt es sich wunderbar vom Alltag erholen. Die Wohnung ist mit einer hellen Einbauküche ausgestattet.

Die Wohnung wird aktuell über eine Gasetagenheizung beheizt. Das Wohngebäude liegt in unmittelbarer Nähe des Hamburger Fernwärmenetzes, welches aktuell mit Hochdruck ausgebaut wird und somit Zukunftssicherheit bietet.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit einem original Pitch Pine Dielenboden ausgestattet und wirkt dadurch warm und einladend. Viele Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und Deckenspots setzen auch den Flur immer ins richtige Licht.

Das Badezimmer, das neben einer großen Regendusche auch mit einer extragroßen Badewanne ausgestattet ist, vermittelt ein entspannendes Wellnessgefühl. Der zum Waschbecken gehörende Unterschrank sowie der großzügige Hochschrank bieten ausreichend Platz, alle persönlichen Gegenstände zu verstauen.

Beide Schlafzimmer bieten die Möglichkeit, einzelne Steckdosen über die Lichtschalter zu bedienen. So lädt bspw. ein wohliges Licht zum Schlafengehen ein, ohne am Abend direkt das große Licht zu aktivieren. Eins der beiden Schlafzimmer ist mit einem hellen und geräumigen Einbauschränk ausgestattet. Dieser bietet die Möglichkeit, viele Dinge wie zusätzliche Bettdecken etc. platzsparend zu verstauen. Beide Schlafzimmer sind zum ruhigen Hinterhof ausgerichtet, so dass man nach einer entspannten Nacht am Morgen von der Sonne geweckt wird.

In jedem Zimmer befindet sich ein Internet- und Fernsehanschluss, der an den zentralen Schaltkasten im Abstellraum angeschlossen ist. Dies ermöglicht Flexibilität in jedem Raum.

Es besteht die Option, an der Rückseite des Hauses einen zusätzlichen Balkon anbauen zu lassen.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Ich habe die Wohnung selbst für einige Jahre bewohnt und mich in diesem Objekt immer sehr wohl gefühlt.

HINWEIS:

Nur ernst gemeinte Besichtigungsanfragen mit einem Eigenkapitalnachweis oder bereits geführten Gesprächen mit einem potenziellen Finanzierungspartner erwünscht.

Lage

Die Wohnung liegt in einer begrünten und ruhigen Wohnstraße in unmittelbarer Nähe zur Osterstraße. Die Straße wird aktuell zur Fahrradstraße umgebaut. Die U-Bahn Stationen Lutterothstraße und Osterstraße sind beide fußläufig in 5 Minuten zu erreichen und auch die Busstationen der Linie 4 sind fußläufig nur 3 Minuten entfernt.

Der Stadtteil Eimsbüttel ist geprägt von einer großen Anzahl an Spielplätzen, Kitas und Schulen, also perfekt für junge Familien. Außerdem ermöglichen viele Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Bars und Restaurants eine entspannte Alltags- und Freizeitgestaltung. Unterschiedliche Parks und Spielplätze in Laufnähe laden zum Verweilen und Spaß haben ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	164,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Balkon



Küche

Exposé - Galerie

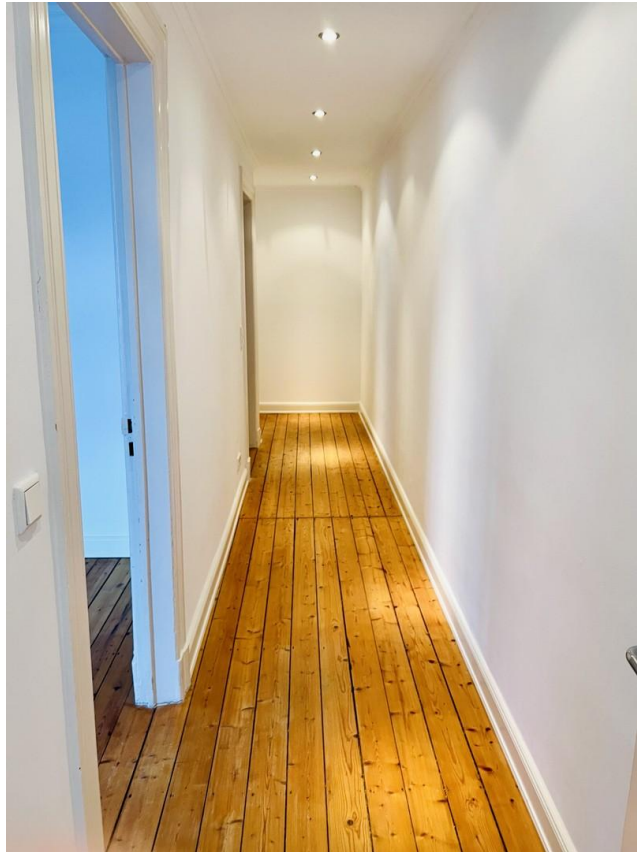


Vorderer Flur



Übergang Flur

Exposé - Galerie



Hinterer Flur



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Gästebad



Badezimmer

Exposé - Galerie



Abstellraum



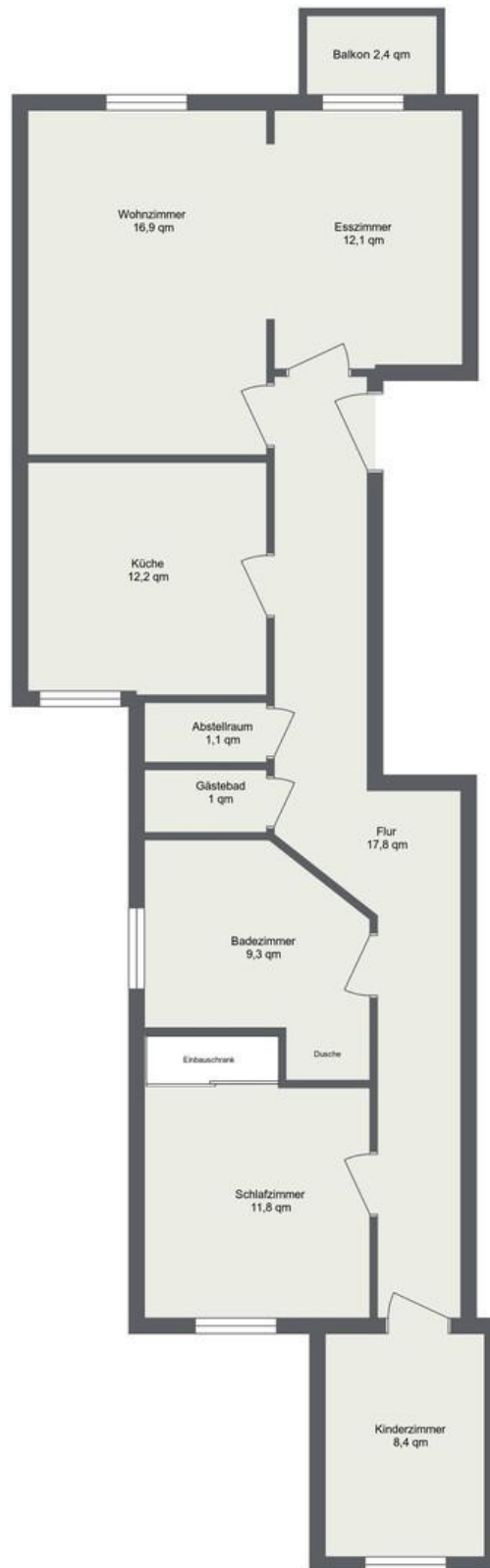
Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss mit ca. Maßen