

# Exposé

## Souterrainwohnung in Hamburg

**Gepflegte 4,5 Zimmer Wohnung zentral in Eimsbüttel mit  
eigenem Garten sofort bezugsfrei von privat**



Objekt-Nr. **OM-280350**

**Souterrainwohnung**

Verkauf: **849.000 €**

20259 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1885	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	551 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die ca. 146 qm große 4,5-Zimmerwohnung liegt in einem vierstöckigen Altbauhaus aus der Jahrhundertwende. Die angebotene Wohnung wurde in den 1990er Jahren vollständig neu ausgebaut und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Sie bietet drei Schlafzimmer, einen geräumigen Wohnbereich, ein großes Tageslichtbad (ca. 10 qm, mit Duschkabine, Badewanne, zwei Waschbecken und Bidet), zwei gesonderte WCs, zwei Abstellräume, einen Hauswirtschaftsraum, Zugang zu zwei Außenbereichen, sowie eine große individuelle und sehr charmante Einbauküche mit modernen Geräten und einem großen Gasherd. Die Küche bietet der ganzen Familie auch als Esszimmer genug Platz.

Von der Küche aus führt eine Terrassentür zum exklusiv nutzbaren, eingezäunten Garten zur Wiesenstraße von ca. 50 qm, der über eine große Holzterrasse verfügt und im Sommer zum Grillen einlädt. Der Garten ist im Jahr 2022 umfassend und hochwertig neu gestaltet worden. Er lässt sich über zwei abschließbare Pforten auch mit einem Lastenrad erreichen und steht – ebenso wie der rückwärtige Garten – im Sondernutzungsrecht der Wohnung.

Im Elternschlafzimmer (ca. 22 qm), dessen Fenster zum Garten an der Wiesenstraße gehen, befindet sich eine große Pax-Kleiderschrank-Insel. Das kleinere Kinderzimmer (ca. 13 qm) ist zu diesem Garten hin gelegen und dank drei Fenstern äußerst hell. Das größere Kinderzimmer (ca. 18 qm) wurde auch als Arbeitszimmer genutzt. In allen drei Schlafzimmern ist Holzparkett verlegt. Die übrigen Räume sind mit robusten Terracottafliesen gefliest. Der große Hauswirtschaftsraum (ca. 7 qm) hat einen Zugang zum eingezäunten Innenhof samt Terrasse und kleinem Garten.

Die Lichtverhältnisse in der Souterrainwohnung sind mit denen einer Erdgeschosswohnung vergleichbar. Zahlreiche große Fenster sorgen für gute Lichtverhältnisse. Sämtliche Fenster sind doppelverglaste Holzfenster. Ein moderner Kamin mit einem kürzlich renovierten Kaminzug sorgt in der kalten Jahreszeit für Gemütlichkeit. Die gesamte Wohnung befindet sich auf einer Ebene und ließe sich ggfs. auch behindertengerecht umbauen.

Die Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang (Sicherheitseingangstür).

Für die Wohnung sind zwei Grundbuchblätter angelegt, sie könnte daher nach einem Umbau auch wieder in zwei kleinere Wohnungen getrennt werden. In dem Haus befinden sich insgesamt zehn Wohnungen, von denen acht von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Die Hausgemeinschaft ist sehr freundlich und an einem nachhaltigen Wirtschaften interessiert. Die Hausverwaltung kümmert sich prompt um erforderliche Arbeiten.

Derzeit beträgt das monatliche Hausgeld 551 €, wobei hiervon 258 € in die Instandhaltungsrücklage abgeführt werden.

In den vergangenen Jahren sind regelmäßige Renovierungen durchgeführt worden:

Am Haus:

1997: Erstellung einer Drainage

2012: Erneuerung Gasleitungen

2015: Erneuerung Entwässerungsrohre Haus

2016: Teilsanierung Fassade zur Emilienstraße

2017: Renovierung des Treppenhauses

2020: Sanierung der rückwärtigen Fassade

2024: Glasfaseranschluss des Hauses

An der Wohnung:

1988: Erstellung der heutigen Souterrainwohnung aus zwei Wohnungen, Elektrikinstallation sowie Fenstererneuerung (Doppelverglasung)

1997: grundlegende Neugestaltung der Wohnung, Erstellung der heutigen Räumlichkeiten in Bad und Küche

2014: Ausbau Garten: Steintreppe aus Küche, Küchenterrassentür und Holzterrasse

2019: umfassende Malerarbeiten, Sanierung Elektroleitungen in drei Räumen

2021:

Erneuerung Sanitäreinrichtungen sowie Heizungsinstallation im Hauswirtschaftsraum, Bad und Toiletten

LAN-Verkabelung für Access Points, Installation von LAN-Anschlüssen

Wasseranschluss für Innenhof

Erneuerung des Kaminzuges

2022: Neugestaltung des Gartens zur Wiesenstraße

2024: Einbau eines neuen Warmwasserspeichers

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen Kamin, eine Einbauküche mit Germania Gasherd und es gibt einen über die Küche zugänglichen Garten samt Terrasse im alleinigen Sondernutzungsrecht der Wohnungseigentümer. Ebenfalls im alleinigen Sondernutzungsrecht der Wohnungseigentümer befindet sich die Westterrasse hinter dem Haus (Zugang über Hauswirtschaftsraum) mit Zugang zum eingezäunten Hinterhof der umliegenden Häuser.

Das Wohnzimmer, die Bäder, Flure, Toiletten, die Küche, Hauswirtschaftsraum sowie die Abstellräume der Wohnung sind mit Terracottafliesen gefliest. In den Schlafzimmern ist Holzparkett verlegt.

Unser angemieteter Pkw-Stellplatz kann evtl. übernommen werden (83 EUR p.M.)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Wohnung wird von privat verkauft. Von Makleranfragen bitten wir abzusehen.

## Lage

Eimsbüttel ist ein junger moderner Stadtteil mit zahlreichen Familien mit Kindern.

Die Emilienstraße ist eine verkehrsberuhigte Straße, geprägt durch Altbauten sowie alten Baumbestand und ist insbesondere aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zur Osterstraße (ca. 70 Meter entfernt) hervorragend gelegen. Die Osterstraße deckt vollständig den Bedarf an Supermärkten, Läden für den täglichen und sonstigen Bedarf, Ärzten sowie Restaurants. Die U2-Haltestellen „Osterstraße“ und „Emilienstraße“ ebenso wie mehrere Bushaltestellen sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Kitas, Spielplätze, Sportvereine, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich reichlich in unmittelbarer Nähe. Gleichwohl befindet sich die Wohnung in zweiter Reihe, sodass die Wohnlage als ruhig zu bezeichnen ist. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Wehbers Park sowie der Eimsbütteler Park mit Weiher, beide jeweils mit großen Wasserspielplätzen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich aus Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Garten an der Wiesenstraße



Holzterrasse Garten Wiesenstr.



# Exposé - Galerie



Sandkiste im Garten



Westterrasse und Hinterhof



# Exposé - Galerie



Fassade Haus zur Emilienstraße



Kinderzimmer 2



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Blick in den Wohnbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick aus Kinderzimmer 1



Kamin



# Exposé - Galerie



Blick aus Kinderzimmer



Kinderzimmer 1 zum Garten

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Küche



# Exposé - Galerie



Essbereich in Küche, Gartentür



Küche

# Exposé - Galerie



Abstellkammer bei Küche



Abstellkammer bei Küche 2



Schlafzimmer zum großen Garten



# Exposé - Galerie



Kleiderschrankinsel

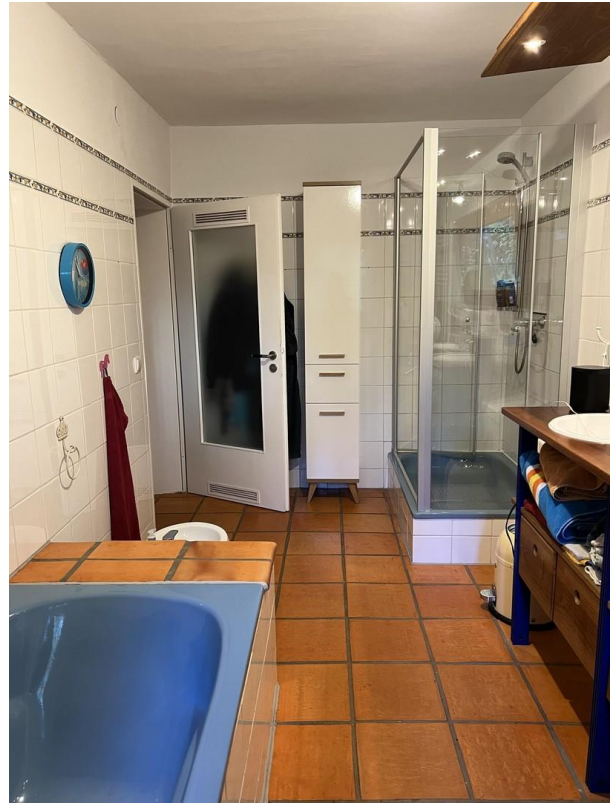


Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad, Richtung Westterrasse



Bad, Sicht auf Dusche



Duschbad



# Exposé - Galerie



Große Toilette



Vollbad mit Dusche und Wanne



# Exposé - Galerie



Blick Richtung Osterstraße



Eingang Emilienstraße



Garten Herbst



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

