

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Ruhige Lage mit guter Verkehrsanbindung in Hamburg-Mitte



Objekt-Nr. **OM-296508**

### Wohnung

Verkauf: **452.000 €**

Ansprechpartner:  
Rainer Thiel  
Telefon: 040 60850304  
Mobil: 0151 19189213

22119 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1996	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	14,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle, geräumige Wohnung befindet sich im 1. OG. in einer gut geführten Eigentumsanlage. Das Wohnzimmer mit Balkon ist nach Süd-Westen ausgerichtet und bietet einen schönen Blick über eine Kleingartenanlage. Die nach Süden ausgerichtete Küche ist komfortabel ausgestattet. Das Schlaf- und zwei Kinderzimmer liegen nach Osten.

## Ausstattung

Alle Räume sind frisch renoviert und entweder gefliest oder parkettiert. Das Badezimmer ist mit einer Rücklauf-Fußbodenheizung ausgestattet. An den bodentiefen Fenstern sind Außenrollläden montiert. Die Marken-Einbauküche ist mit Arbeitsflächen aus rotem Granit, einem Induktions-Kochfeld, einem Umluftherd, sowie einem Mikrowellenofen ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein überdachter Stellplatz (Carport), sowie ein ca. 14 m<sup>2</sup> großer Kellerraum.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Mitgenutzt werden kann im Keller ein Gemeinschafts-Fahrradraum, ein Wäsche-Trocknungsraum, sowie die Grünfläche an der Westseite des Hauses. Zur Anlage gehört auch ein Kinderspielplatz, der nur 50 m entfernt liegt.

Optional kann zudem eine Fahrradbox für drei Fahrräder auf einem angemieteten Stellplatz übernommen werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage in einer gepflegten Eigentumsanlage am Ende einer Sackgasse in Hamburg-Horn an der Grenze zu Marienthal. Fußläufig sind eine Kita und mehrere Schulen gut zu erreichen. Zwei kleine Einkaufszentren liegen jeweils 1 km entfernt und können gut mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV erreicht werden. Das beliebte „Quaree“ liegt nur 3 km entfernt.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung sehr gut. Die Linie U2 liegt etwa 1,2 km entfernt. Ab 2026 kommt noch die in der Fertigstellung befindliche Linie U4 dazu. Der Bahnhof wird sich in ca. 500 m Entfernung befinden. Die Fahrzeit in die Innenstadt beträgt dann 15 Minuten.

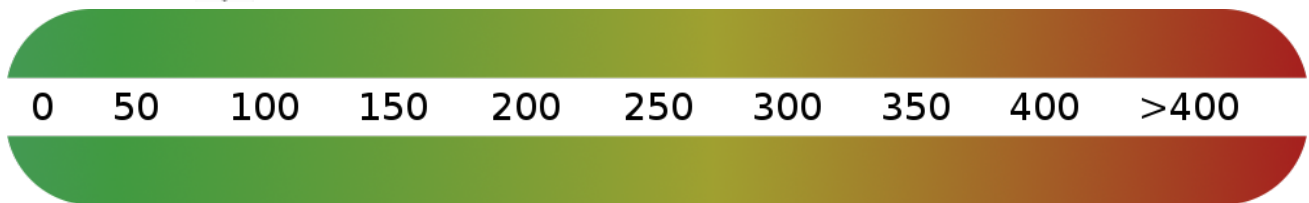
Das naheliegende Wandsbeker Gehölz lädt zum Spaziergang ein.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	87,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Vorderansicht



# Exposé - Galerie



Hauseingang



Fahrradbox (optional)



# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgrünfläche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Diele



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Blick nach Westen



Erker



# Exposé - Galerie



Balkon



Stellraum für Gartenmöbel



# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon (Winter)



# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 20.05.2028

Registriernummer <sup>2</sup> SH-2018-001893242

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudfoto (freiwillig)
Adresse			
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1996		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2012		
Anzahl Wohnungen	13		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	955 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	ERDGAS H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Energieausweis

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

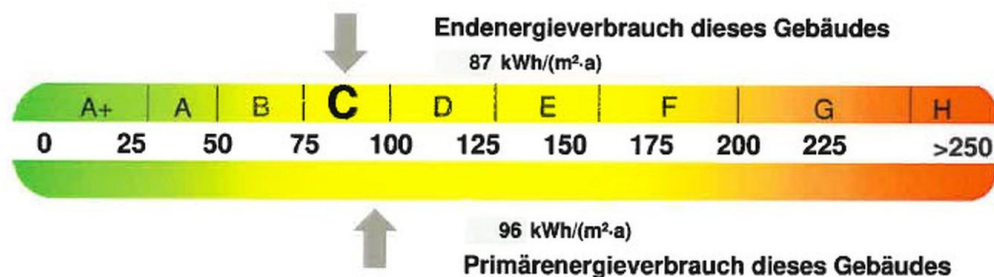
### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> SH-2018-001893242

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

87 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieausweis



# Exposé - Grundrisse

