

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Von Privat: Schöne 3 Zi.-Jugendstil Whg in bester Lage
zur Eigennutzung oder gefragter Kapitalanlage**



Objekt-Nr. OM-296607

Wohnung

Verkauf: **720.000 €**

Telefon: 0179 1370190

Neumünstersche Str. 20
20251 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1910	Hausgeld mtl.	185 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	80,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die aus dem Jahr 1910 stammende Jugendstil-Altbauwohnung befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße im beliebten und stark nachgefragten Stadtteil Hamburg Hoheluft-Ost.

Über das großzügige Treppenhaus gelangt man in diese wunderschöne Wohnung, die sich im 1. Obergeschoss befindet.

Nach dem Betreten der Wohnung gelangt man in den großen, für Jugendstil-Häuser typischen breiten und langen Flur, von dem die Zimmer abgehen.

Im vorderen Teil der Wohnung sind das Wohn- und das Esszimmer angeordnet, welche über eine Doppel-Flügeltür miteinander verbunden sind. Bei geschlossenen Flügeltüren erhält man 2 vollwertige Räume, die beide vom Flur aus betreten werden können. Von einem dieser Räume gelangt man auf den Balkon. Darüber hinaus befindet sich in diesem Raum ein Kaminofen, der für eine besondere Wohlfühlatmosphäre sorgt.

Neben dem Wohnzimmer nach hinten zu den Gärten gelegen befindet sich das Schlafzimmer sowie die geräumige Wohnküche und das große Vollbad.

Das WC ist separat und verfügt über Tageslicht.

Das ursprüngliche Bad wurde zu einer Abstellkammer umfunktioniert, hier ist genügend Stauraum für Staubsauger, Bügelbrett und weitere Dinge hat, die schnell griffbereit sein sollen.

Die Beheizung sowie die Warmwasserbereitung erfolgen über die in der Wohnung installierte Gasetagenheizung, welche 2014 erneuert wurde.

Zu der Wohnung gehört ein Abstellraum auf dem Dachboden.

Ausstattung

Vom Äußeren besticht dieses fast ausschließlich von Eigentümern bewohnte Jugendstilhaus durch eine wunderschöne Stuckfassade, die 2015 zusammen mit den Balkonen saniert wurde. Darüber wurden weitere Arbeiten durchgeführt, wie die Sanierung der Rückfassade und zuletzt der Dachhaut und Giebelseite in 2024.

Die Wohnung selbst wurde 2008 komplett saniert. Dabei wurde darauf geachtet, die baualterstypischen aus der Jugendstilzeit stammenden Besonderheiten bestmöglich zu erhalten, dabei aber den komfortablen und modernen Stil der heutigen Zeit nicht zu vernachlässigen. Dadurch ergab sich ein Zusammenspiel aus Alt und Neu, welches den besonderen Charme dieser Wohnung ausmacht.

Zu den bautypischen Jugendstil-Elementen aus der Gründerzeit gehören:

- klassische Raumaufteilung mit hohen Decken und großen Fensterelementen mit Lichtbändern.
- restaurierter Original-Stuck und -Rosetten an den Wänden und Decken
- massive Holzplanken in den Räumen
- Original-Türen mit Glaseinsätzen, die detailliert aufgearbeitet und mit neuen ziselierten Glasornamenten versehen wurden.

Erneuert wurden die Küche, das komplette Badezimmer und das separate WC:

- die Küche wurde neu gefliest und mit einer Einbauküche mit weißen Hochglanzfronten und Edelstahl-Geräten ausgestattet.
- das Badezimmer ist hell und großzügig gestaltet und verfügt über eine getrennte Badewanne und Dusche.
- auch das separate WC wurde neu gestaltet und erhielt weiße Sanitärobjekte und einen Handtuchheizkörper.

Die mit einer Flügertür verbundenen Räume im vorderen Bereich können mit geringen Aufwand komplett voneinander getrennt werden (Leichtbau). Beide Räume haben Zugang vom Flur.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

In dem Haus befinden sich 9 Eigentumswohnungen, die bis auf die hier angebotene Wohnung alle von den Eigentümer bewohnt werden. Dadurch besteht ein persönliches Interesse der Bewohner an der Pflege und der Aufwertung dieses wunderschönen Hauses.

Die hier angebotene Wohnung ist derzeit vermietet. Die Nettokaltmiete liegt bei 21.181,- € p.a., es besteht ein Index-Mietvertrag. Ein Mietervorkaufsrecht bzw. eine Kündigungssperrfrist gem. § 577 BGB besteht nicht. Die Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr.

Die Nebenkosten gemäß Wohngeldabrechnung belaufen sich auf 185,- €, wovon 141,- € auf das Hausgeld entfallen und 44,- € für die Rücklagenbildung genutzt werden. Von den 141,- € Hausgeld sind 62,- € nicht umlagefähig. 25.400,- € befanden sich zum 31.5.2024 in der Rücklage. Sonderumlagen sind nicht beschlossen.

Die Wohnung ist in einem hervorragenden Zustand.

Lage

Der sehr beliebte Stadtteil Hoheluft-Ost zeichnet sich durch seine zentrumsnahe Lage in Hamburg aus. Die umliegende Jugendstilbebauung, der alte Baumbestand und die Nähe zur Außenalster machen den Charme dieses attraktiven Stadtteils aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind am Eppendorfer Baum, an der Eppendorfer Landstraße, an der Hoheluftchaussee sowie auf dem Wochenmarkt in der Isestraße zu finden.

Die große Vielfalt an Restaurants, Cafés und Bars, die vielen kleinen inhabergeführten Geschäfte und Boutiquen und dazwischen die kleinen Parks und Grünflächen sorgen für eine hohe Lebensqualität und machen den besonderen Wohlfühlfaktor dieses Stadtteils aus.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. So befinden sich die U-Bahnstationen Eppendorfer Baum und Hoheluftbrücke sowie diverse Buslinien im direkten Umfeld.

Mit dem Auto ist man in wenige Minuten in der Innenstadt, den Flughafen erreicht man in ca. 15 min und die Autobahnen A7, A1 und A24 in 10 Minuten.

Das Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf liegt in unmittelbarer Nähe.

Exposé - Galerie



Wohnräume



Durchgang mit Flügeltüren

Exposé - Galerie



Trennung der Räume möglich



Wohnräume

Exposé - Galerie



Wohnräume



Balkon

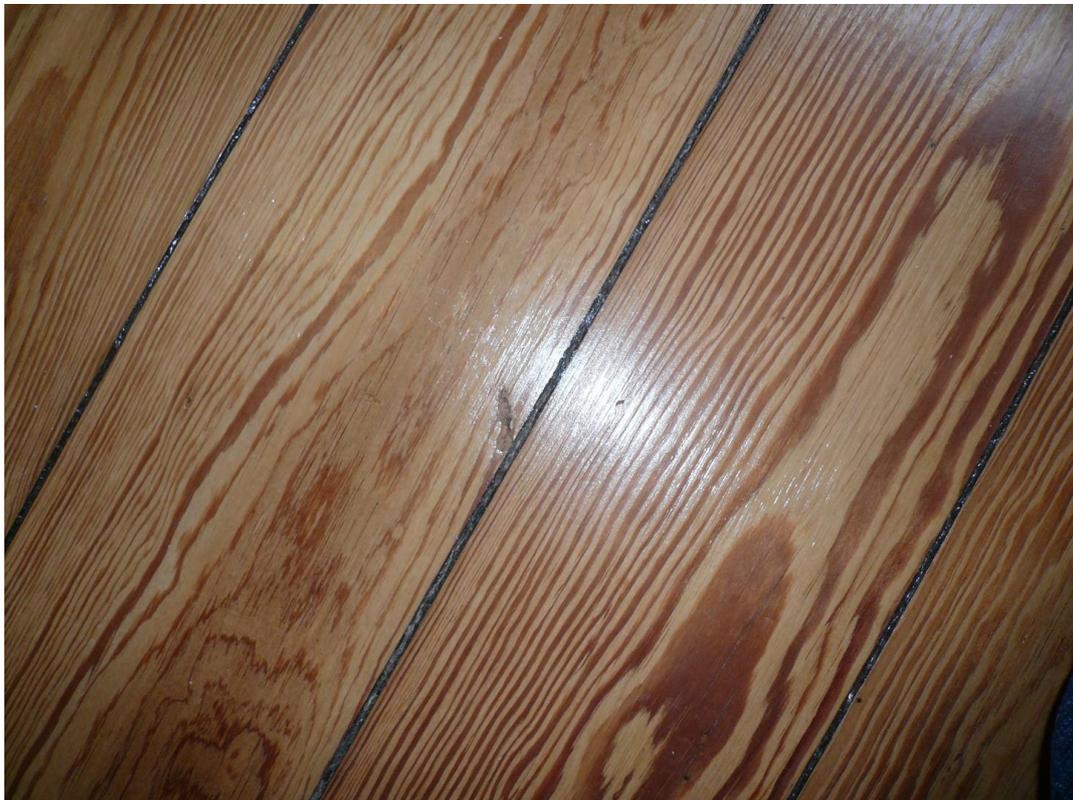
Exposé - Galerie



Wohnräume



Flur



Maserung Holzplanken

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Vollbad



Vollbad

Exposé - Galerie



Abstellraum



separates WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnungstür



Stuckrosette

Exposé - Galerie



Originaltüren

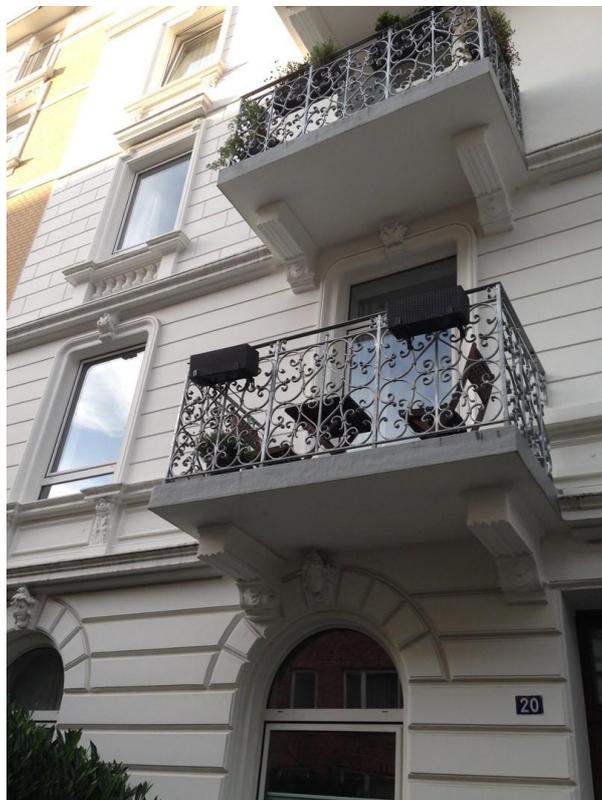


zisierte Glasornamente

Exposé - Galerie



Hauseingang



Balkon

Exposé - Galerie



Anliegerstraße

Exposé - Grundrisse

