

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

PRIVATVERKAUF: attraktive 2,5-Zimmer Wohnung in Barmbek/Winterhude



Objekt-Nr. **OM-298866**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:
Kerstin Jentz

Schleidenstraße 4
22083 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1906	Zustand	gepflegt
Etagen	5	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	50,00 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2,5-Zimmer Wohnung ist unbefristet vermietet und wird als Privatverkauf angeboten.

Die ca. 50m² große, lichtdurchflutete und im Jahr 2000 erstellte Wohnung befindet sich in der Endetage eines historischen und denkmalgeschützten Wohnkomplexes aus dem Jahre 1906.

Auf einer großzügig angelegten Hofanlage verteilen sich 313 Wohnungen innerhalb des Vierecks Schleidenstraße, Brucknerstraße, Ortrudstraße und Lohkoppelstraße. 48 Dachgeschoss-Neubauwohnungen wurden 1999/2000 hinzugewonnen.

Geprägt ist die gesamte Anlage durch eine kombinierte Backstein-/Putzfassade und eingezogenen Loggien. Die gepflegte Anlage wird laufend instandgehalten, sie wird von einer professionellen Wohnungsverwaltung betreut und wurde im Jahre 2017 umfangreich saniert, inklusive der denkmalgeschützten Fassade.

Die im 5. Obergeschoss liegende Eigentumswohnung hat eine klassische Zimmeraufteilung bei der man über einen Flur in alle Räume gelangt, die zur Südwest-Seite liegen.

Der große Wohnraum mit offener Küche verfügt über zwei Dachgauben mit Fenstern, durch die dieser Wohnmittelpunkt hell und sonnendurchflutet erscheint. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet.

Das geräumige Schlafzimmer verfügt ebenfalls über eine Dachgaube mit Fenster.

Neben dem Schlafzimmer befindet sich ein weiterer Raum, der gut als Ankleidezimmer oder Büro genutzt werden kann. Für eine Waschmaschine gibt es einen Anschluss und ausreichend Platz.

Das Duschbad ist hell gefliest und wird durch das Oberlicht mit Tageslicht versorgt.

Alle Wohnräume sind mit einem farblich neutralen Teppichboden ausgelegt.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen eine Rasenfläche im Innenhof sowie Fahrradstellplätze zur Verfügung.

Derzeit ist die Wohnung für eine Jahreskaltmiete von 8.280 Euro vermietet. Das jährliche Wohngeld, einschließlich Instandhaltungsrücklage, beträgt 2.450 Euro, von denen 1.530 Euro auf den Mieter umlegbar sind.

Mit einem virtuellen Rundgang können Sie sich einen ersten Eindruck der Wohnung verschaffen.

<https://saschahumpel.com/schleidenstrasse-4/>

Um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, melden Sie sich bitte unter Angabe ihrer Kontaktdaten.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Vielen Dank

Kerstin Jentz

Lage

Das gesamte Stadtbild des beliebten Hamburger Stadtteils Barmbek-Süd/Winterhude, ist mit vielen roten Klinkerbauten aus den 1920er Jahren geprägt.

Barmbek verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Hier können Einkäufe für den täglichen Bedarf getätigt werden. Das zentral gelegene Einkaufszentrum Hamburger Meile bietet weitere ideale Einkaufsmöglichkeiten. Ärzte, Apotheken, Banken und andere Dienstleistungen sind ebenfalls bequem zu erreichen.

Kindergärten, Grundschulen und Gymnasien bieten ein gutes Angebot an Bildung und Erziehung.

Die Nähe zum Stadtpark, zum Osterbekkanal und zur Alster beschenken dem Stadtteil zusätzlich ein besonderes und entspanntes Flair und lädt zum Sport und zur Erholung ein. In der näheren Umgebung gibt es ein sehr gutes Freizeit- und Sportangebot, es befinden sich mehrere Sportvereine sowie Ruder- und Fitnessclubs direkt im Stadtteil. Was die Gastronomie-, Kultur- und Szene-Locations betrifft, sind Sie umgeben von vielfältigen Möglichkeiten.

Die Wohnung verfügt über einen optimalen Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel mit mehreren Bus- und U-Bahnstationen und bietet ausreichend Parkmöglichkeiten in der Umgebung.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit offener Küche

Exposé - Galerie



Offene Küche



Flur

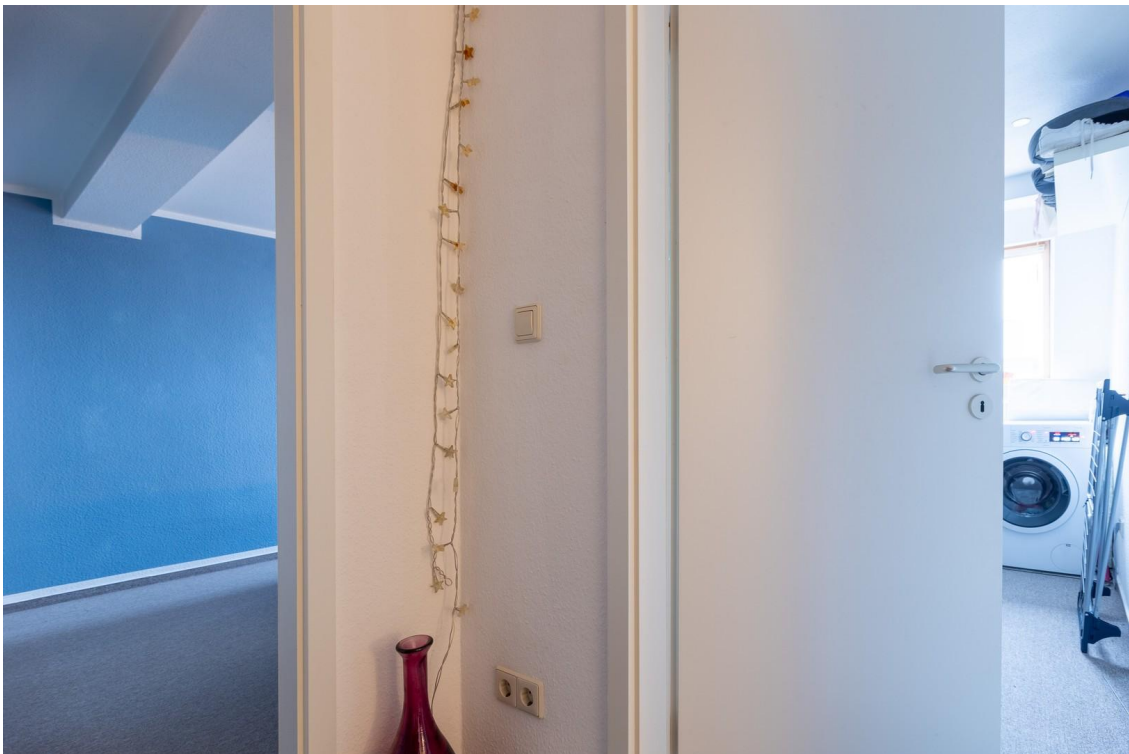


Flur

Exposé - Galerie



Duschbad



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Objektansicht

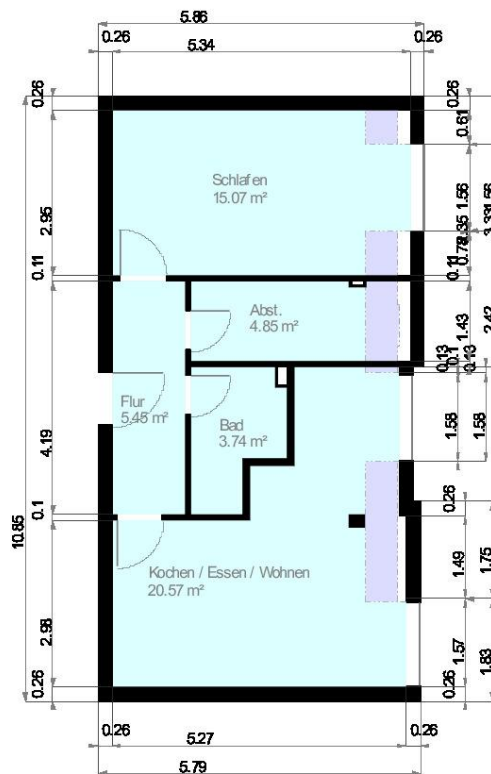
Exposé - Grundrisse

Objekt: Schleidenstr. 4a - 22083 Hamburg

AUFMAßPROFI
Aufmaß- und Flächenberechnung

DG: Grundriss

Lage der Wohnung: DG



----- 1 m Höhenlinie
----- 2 m Höhenlinie

Maßstab 1 : 100
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

Wohnfläche 100% Wohnfläche 50% Wohnfläche 25%

Aufmaß erstellt am: 13.01.2023
Aufmaß erstellt durch: K. Beck
Unterschrift:

AUFMAßPROFI
Aufmaß- und Flächenberechnung
K. Beck
Schleidenstr. 4a - 22083 Hamburg
Tel: 04101 220834 | Fax: 04101 220835
E-Mail: aufmass@aufmassprofi.de | www.aufmassprofi.de