

Exposé

Wohnung in Hamburg

Sonnige 4 Zimmer Wohnung mit zwei Balkonen mitten in Eppendorf



Objekt-Nr. OM-305584

Wohnung

Verkauf: **840.000 €**

20251 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1901	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	90,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	264 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im zweiten Stock eines gepflegten Jugendstilhauses aus dem Baujahr 1901. Sie wurde im Jahr 2015 komplett saniert und modernisiert. Sie hat vier Zimmer plus eine Wohnküche, ein Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC. Die beiden vorderen Zimmer sind zum Lehmweg ausgerichtet. In beiden Zimmern ist der schöne original Jugendstil-Stuck erhalten. Von hier aus gelangt man auf den vorderen Balkon. Zwei Schlafzimmer und die Wohnküche liegen zum Innenhof. Von der Küche aus geht es auf den großen, hinteren Balkon, der viel Platz zum draußen Essen und entspannen bietet. Die Wohnung ist nach nach Süd/Ost und West ausgerichtet und hat den ganzen Tag Sonne. Von Morgens früh bis zum Nachmittag scheint die Sonne in die hinteren Zimmer und auf den großen, hinteren Balkon. Nachmittags und Abends sind die vorderen Zimmer und der vordere Balkon lädt zum Sundowner ein. Ein großer Abstellraum auf dem Boden ist vorhanden.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2015 komplett modernisiert und saniert, wobei Wert darauf gelegt wurde, die schönen Altbau Elemente wie die Original Türen, die Türgriffe, den Jugendstil-Stuck und die Pichpine Holzböden zu erhalten. Die Wände sind glatt verputzt, die original Böden geschliffen und geölt, die Bäder modern. Das Bad ist mit Badewanne, Doppelwaschtisch und Handtuchheizung ausgestattet, das WC separat. Beide Räume werden elektrisch gelüftet. Der große Balkon zum Innenhof wurde im Jahr 2008 angebaut. Der Grundriss bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten, um die Wohnung individuell zu nutzen und auf die persönliche Lebenssituation anzupassen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Highlights:

Helle, lichtdurchflutete Räume

2 sonnige Balkone

beste Ausrichtung nach Ost/West

Deckenhöhe mehr als 3 m

schöner Jugendstil-Stuckaltbau

orig. abgezogene Massivholz Dielen

moderne ISO-Kunststofffenster (2-Fach Verglasung)

Bad mit Badewanne und Handtuchheizung

ideale Raumaufteilung

Grundriss mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten

solide Instandhaltungsrücklage

großer Bodenraum

optimale Infrastruktur

Lage

Die Wohnung liegt im Lehmweg unweit des Eppendorfer Baums. Eppendorf und Hohenluft Ost zählen zu den beliebtesten Stadtteilen Hamburgs. Die schönen Jugendstil-Altbauten, der alte

Baumbestand und die ausgezeichnete Infrastruktur machen den Charme des Viertels aus. Cafés, Restaurants, Boutiquen, Galerien, Antiquitäten-Geschäfte, Supermärkte, Schulen, Ärzte und Apotheken sind in fußläufig zu erreichen, genauso wie der größte und schönste Wochenmarkt der Stadt: der Isemarkt. Auch die Alster ist in ca 15 Minuten zu Fuß gut zu erreichen. In den letzten Jahren hat sich der Lehmweg zu einer attraktiven Gegend entwickelt. Gemeinsam mit umliegenden Straßen bildet dieses Viertel das kleine Nottinghill Hamburgs. Das historische Straßenbild und die Auswahl an individuellen Geschäften und Gastronomie ist einmalig. Mit den U-Bahnstationen der U3 und U1 in unmittelbarer Nähe, sowie etlichen Buslinien ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz optimal.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	160,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Esszimmer mit Balkon-Zugang

Exposé - Galerie



gut erhaltener Jugendstilstück



Schlafzimmer I

Exposé - Galerie



Schlafzimmer II



geräumiger Flur

Exposé - Galerie



separates WC



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Großer Balkon zum Innenhof

Exposé - Galerie



Balkon mit Süd-Ost Ausrichtung



original Türklinken von 1901

Exposé - Galerie

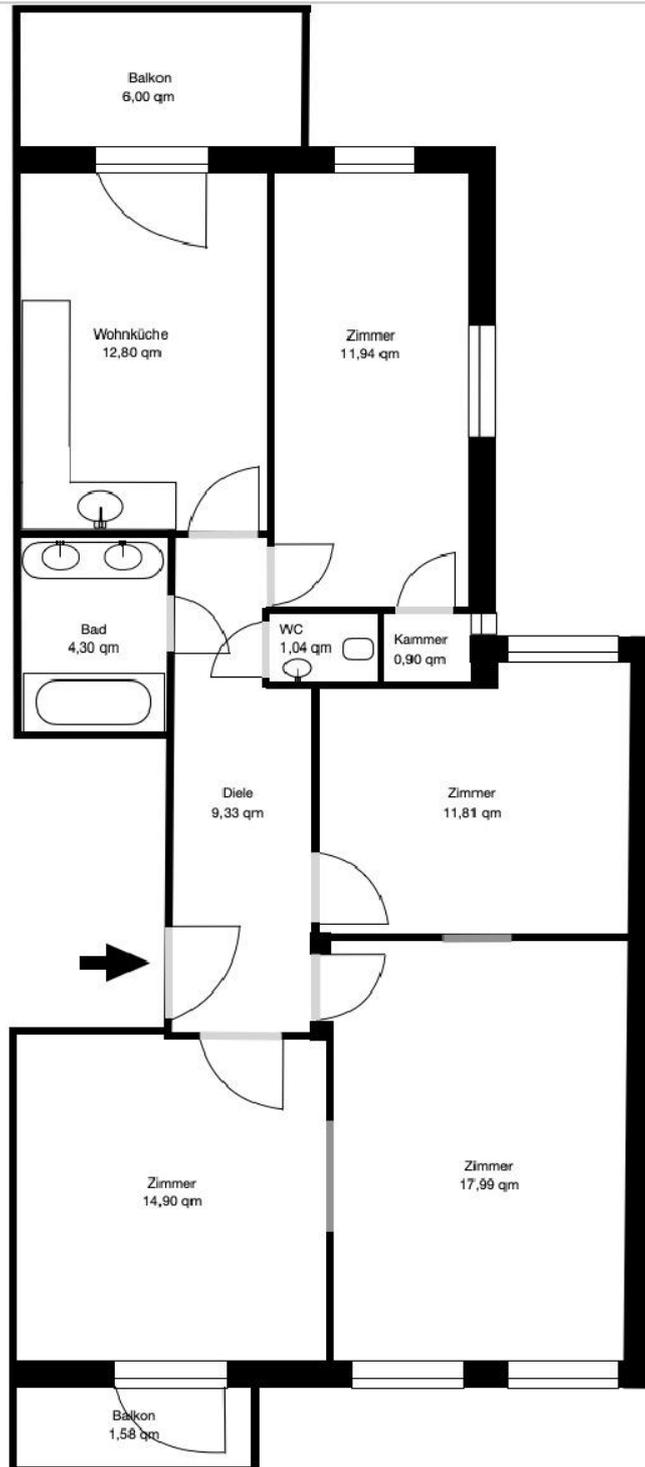
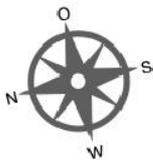


Treppenhaus & Foyer



Hausansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

