

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Charmante, helle Altbauwohnung in begehrter Lage -  
provisionsfrei vom Eigentümer**



Objekt-Nr. OM-305588

**Wohnung**

Verkauf: **789.000 €**

20259 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	320 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete, großzügige Altbauwohnung besticht durch ihre Deckenhöhe und die charakteristischen, dunkel geölten Pitch Pine Dielen, die in allen Räumen ein warmes und einladendes Ambiente schaffen. Das große Wohnzimmer zur Straßenseite ist mit einem Kaminofen ausgestattet, der in den Wintermonaten für behagliche Stunden vor dem Feuer sorgt und eine gemütliche Zusatzheizung bietet. Direkt daran angrenzend befindet sich das Esszimmer, das durch eine elegante Flügeltüre verbunden ist und den charmanten Altbaucharakter zusätzlich unterstreicht. Das Kinderzimmer ist nach Süden ausgerichtet und bietet dadurch viel Licht und eine ruhige Atmosphäre.

Das Schlafzimmer und die moderne Einbauküche mit Balkon sind nach hinten in den ruhigen, begrünten Hinterhof ausgerichtet. Der Balkon bietet mit 6,5 m<sup>2</sup> genügend Platz, um den Tag bei Abendsonne gemeinsam ausklingen zu lassen. Ein praktisches Duschbad und ein separates WC sind bequem vom Flur aus zugänglich. Zusätzlichen Stauraum bieten ein Abstellraum im Dachgeschoss sowie ein kleiner Hauswirtschaftsraum, die die Wohnung ideal für Familien oder Paare machen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2012 umfassend saniert, wobei der charakteristische Altbaucharme sorgfältig bewahrt wurde. Die kleine Eigentümergemeinschaft besteht aus sieben Parteien, von denen einige selbst im Objekt wohnen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Die Wohnung liegt im Stadtteil Eimsbüttel, einem der gefragtesten und lebendigsten Viertel Hamburgs. In der Nähe befinden sich Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka, Budni und Aldi, die den täglichen Bedarf decken, und das belebte Schulterblatt mit einer Vielzahl an Bars. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit den U-Bahn-Stationen Emilienstraße und Christuskirche in bequemer Reichweite.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen, die sich alle in fußläufiger Entfernung befinden. Sportbegeisterte finden in der Kaifu-Lodge vielfältige Trainingsmöglichkeiten oder können entlang des Kaifu-Ufers joggen und die Natur genießen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	159,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

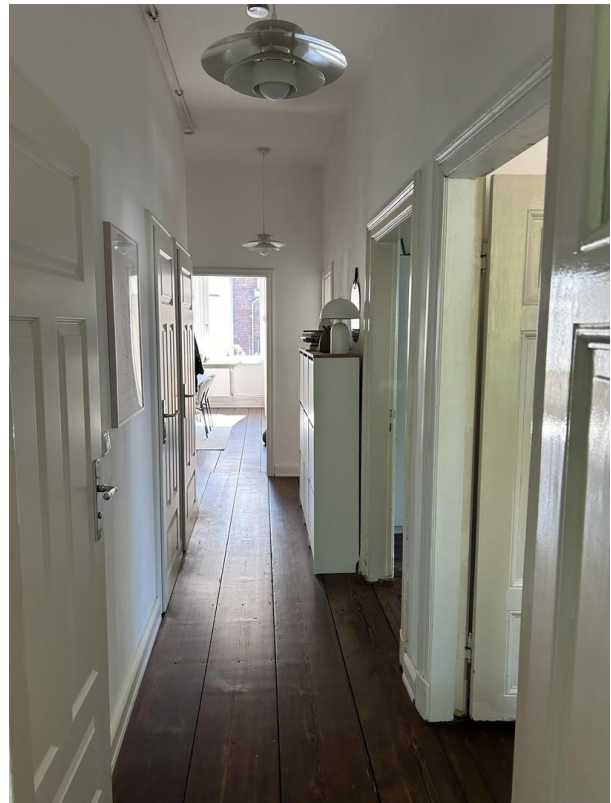
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur vom Eingang



Flur von der Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie

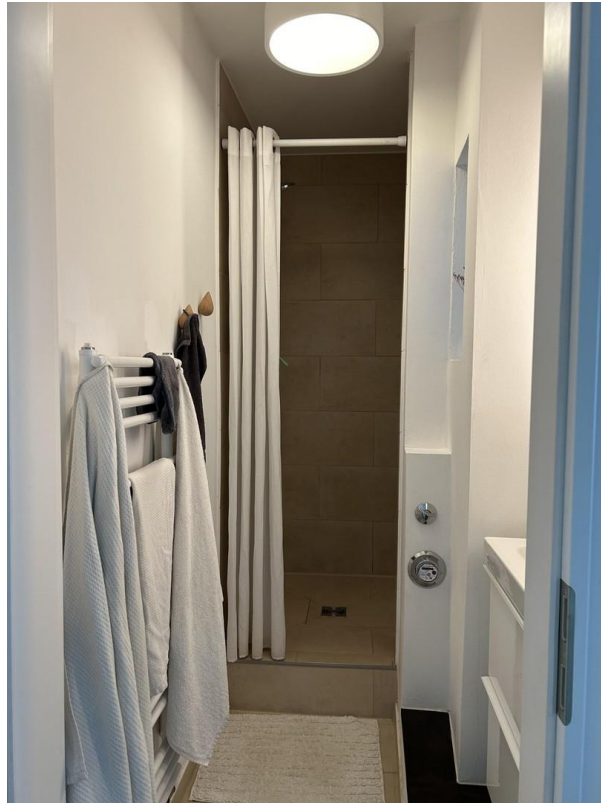


Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie

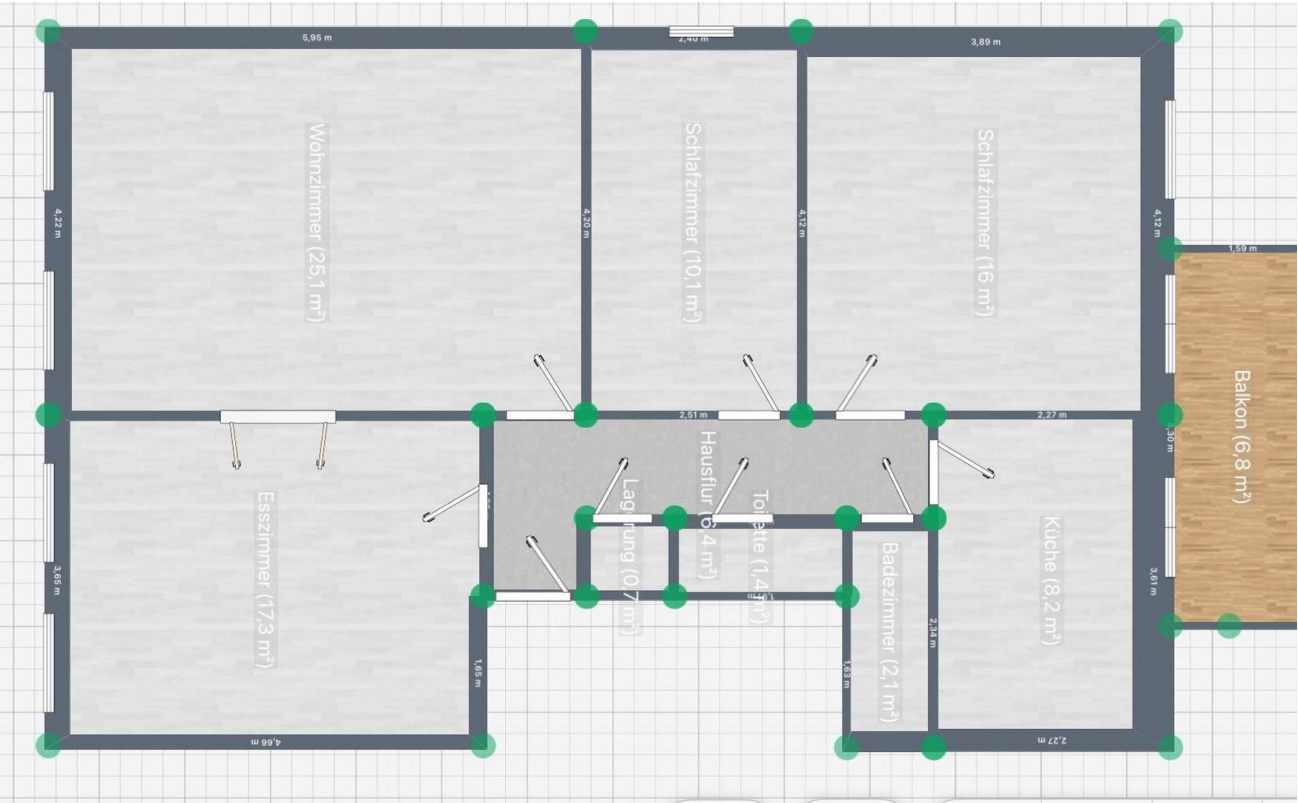


Duschbad



Duschbad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss