

Exposé

Wohnung in Hamburg

Provisionsfreie 3-Zimmer Wohnung inkl. Stellplatz in Hamburg-Schnelsen



Objekt-Nr. OM-306842

Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Benjamin Seiser - Betriebswirt (B.A)

Halstenbekerstraße 45 A
22457 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	74,65 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	76,65 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	398 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre einer sehr gepflegten Wohnanlage mit 3 Hausaufgängen in einer Anliegerstraße.

Das Gebäude wurde 1974 in Massivbauart errichtet.

Die Wohnung ist fast komplett lichtdurchflutet durch große und neuwertige Fenster.

Das Wohn- und Schlafzimmer, sowie der großzügige Balkon sind nach Westen zum Garten orientiert.

Sie überzeugt durch einen klar geschnittenen Grundriss.

Das zweite Schlafzimmer sowie die Küche befinden sich auf der Ostseite mit Blick auf den Vorgarten und zum Hauseingang.

In der vollständig ausgestatteten Küche ist Platz für einen kleinen Esstisch.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Ein retrostil-mäßiges Gäste-WC befindet sich rechts vom Badezimmer.

Die Wohnung wurde 2018 teil renoviert und saniert.

Des Weiteren wurde diese 2018 energetisch zum Teil nachgerüstet. Hierbei wurden alle Fenster gegen zweifachverglaste Fenster ausgetauscht.

Im Wohnzimmer wurden bodentiefe Fenster eingebaut.

Außerdem befindet sich im Keller des Hauses ein Hobbyraum, ein Fahrradkeller, eine Waschküche sowie eine Sauna.

Am Nordgiebel des Hauses befinden sich die offene Stellplatzanlage des Hauses.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Schnelsen befindet sich im Bezirk Eimsbüttel und zeichnet sich vor allem durch seine Nähe zur Natur, wie dem fußläufig erreichbaren Niendorfer Gehege, und Familienfreundlichkeit aus.

Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Restaurants und Geschäfte für den täglichen Bedarf liegen in der Umgebung.

Die Julius Leber Schule befindet sich in unmittelbarer Nähe. Schnelsen verfügt über 2 Autobahnauffahrten (A7 und A23) und ist über die AKN in ca. 30 Minuten an die Hamburger Innenstadt angebunden.

Die AKN wird momentan für die zukünftige S5 ausgebaut/erweitert mit direkter Anbindung zum Hamburger Hauptbahnhof (ohne Umsteigen). Der Hamburger Flughafen ist mit dem Auto in 15 Minuten zu erreichen, dennoch ohne Fluglärm.

Im Stadtteil befinden sich die Messehalle Schnelsen, das Albertinen Krankenhaus und das Ikea Einrichtungshaus.

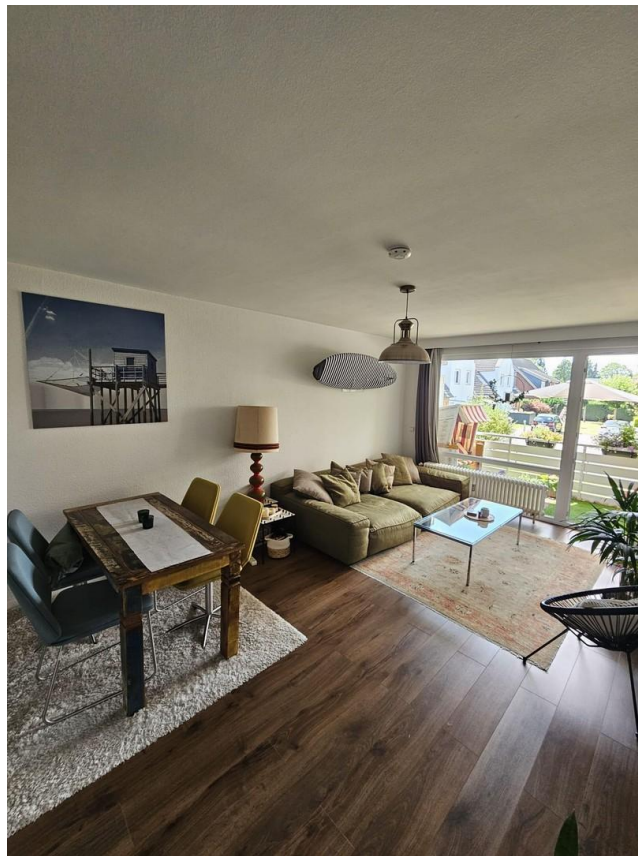
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	157,27 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2/3

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3/3



Schlafzimmer 1/2



Schlafzimmer 2/2

Exposé - Galerie



Flur-/Eingangsbereich



Küche 1/2

Exposé - Galerie



Küche 2/2

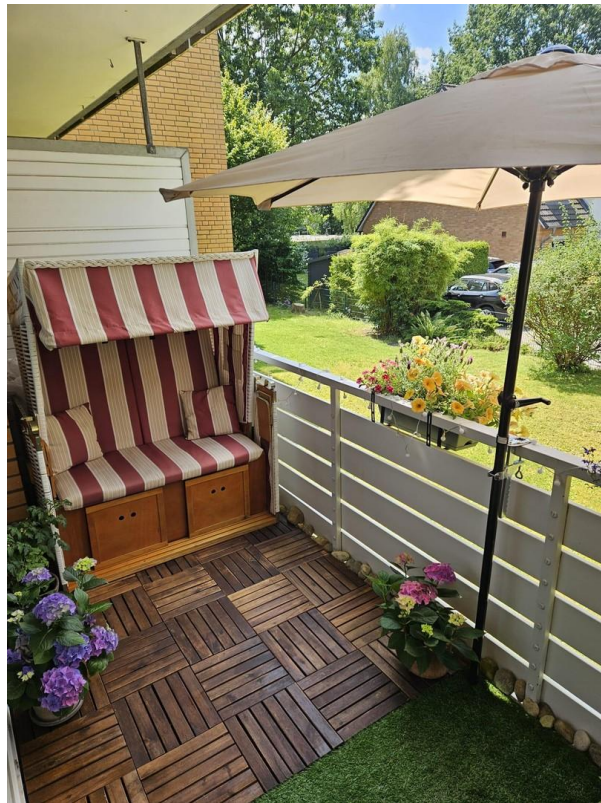


Schlafzimmer II 1/2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer II 2/2



Balkon 1/2

Exposé - Galerie



Balkon 2/2



Gäste WC

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Balkon Außenansicht



Gartenbereich

Exposé - Galerie



Privater Stellplatz



Außenansicht Gebäude

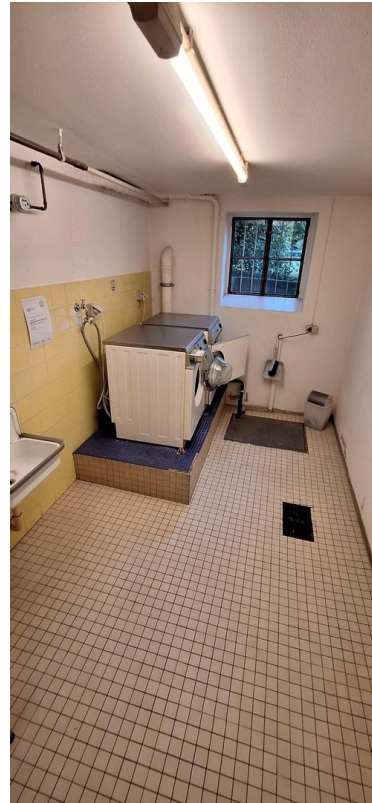


Sauna im Keller

Exposé - Galerie



Fahrradkeller



Waschraum im Keller

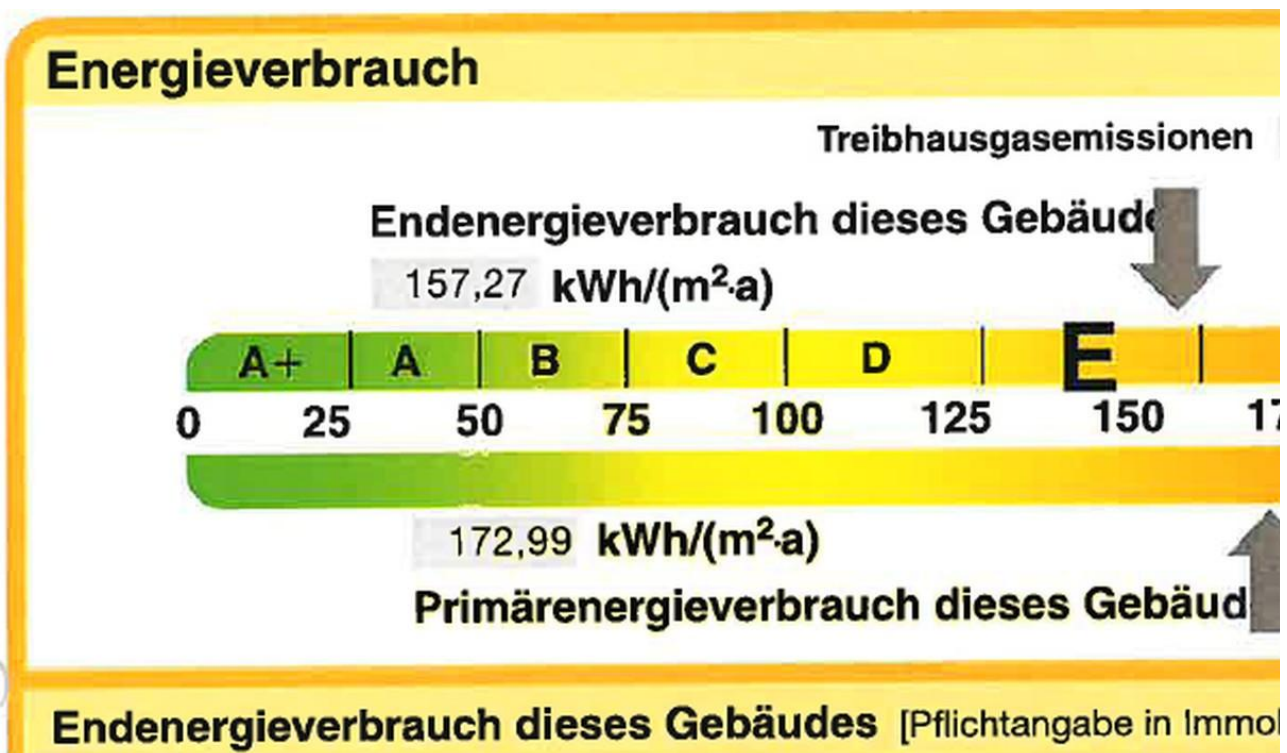


Gemeinschaftshobbyraum

Exposé - Galerie

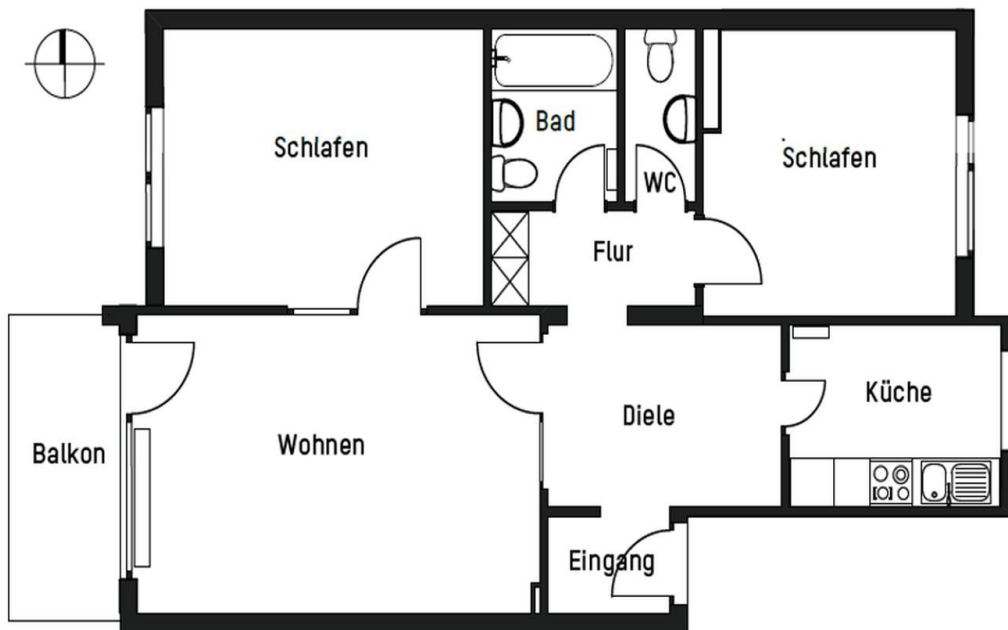


Niendorfer Gehege in der Nähe



Energieausweis

Exposé - Grundrisse



AUFTEILUNG DER RÄUME

Eingang
Diele
Küche
Wohnen
Schlafen
Schlafen
Flur
Bad
WC

Wohnraum
+Balkon 5,50 m² 50%

GESAMT

(QM-Berechnung erfolgte durch Kitzmann Architekten, HH, 2018)

Grundriss