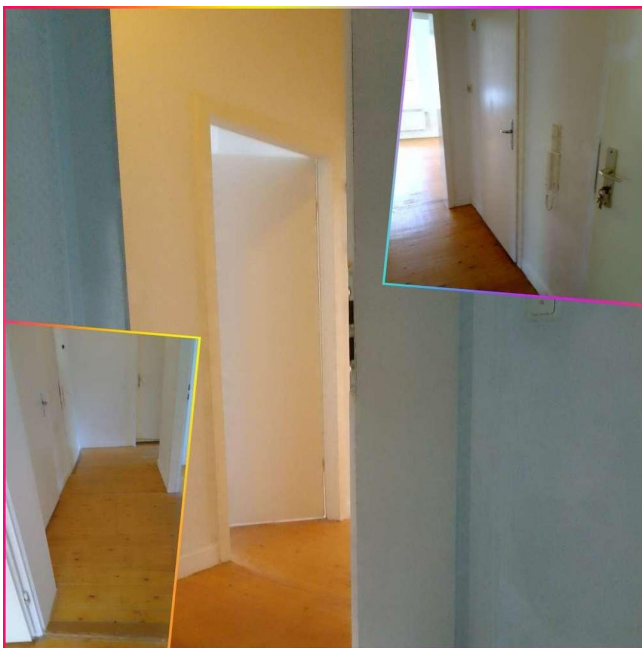


# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Provisionsfreie, renovierte, gutgeschnittene und bezugsfertige Wohnung



Objekt-Nr. OM-307885

### Wohnung

Verkauf: **222.000 €**

21079 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	54,40 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	64,30 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	225 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Besondere an der Wohnung ist der optimale und praktische Schnitt, der eine flexible Nutzung der Räumlichkeiten ermöglicht. Es ist eine schöne und praktische Altbauwohnung mit hellen, freundlichen Fenstern und hohen Decken. Der typische Holzdielenboden sorgt für eine gemütliche Atmosphäre.

Raus aus der Mietwohnung, Angst vor Eigenbedarfskündigung oder Vermögen aufbauen? Hier finden Sie den perfekten Einstieg in die eigenen vier Wände.

Sind Sie Single? Dann ist Platz für eine zahlende Mitbewohnerin oder einen zahlenden Mitbewohner, um die Rückzahlung der Kreditraten zu erleichtern.

Sind Sie ein Paar? Dann ist Platz für ein Home-Office oder gelegentliche Besuche.

Sind Sie eine junge Familie? Dann steht Ihnen ein separates Kinderzimmer zur Verfügung.

Sind Sie studierende Eltern? Die TUHH ist mit dem Bus in 15 Minuten zu erreichen. So können Sie Wohnen und Vermögensaufbau effizient verbinden.

Sie sind Kapitalanleger? Wie wäre es mit einer möblierten Studenten-WG mit hoher Rendite?

Die Wohnung ist so renoviert, dass Sie sofort einziehen können. Wenn Sie die Wohnung betreten, kommen Sie zuerst in die Diele. Hier ist Platz für eine Garderobe. Nun geht es im Uhrzeigersinn weiter.

Auf der linken Seite befindet sich das Badezimmer mit einem neuen Waschbecken und einem neuen Spiegelschrank. Das Bad ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Links von der Eingangstür befindet sich die geräumige, voll ausgestattete blaue Wohnküche mit vielen Schränken und Stauraum und einem neuen Kühlschrank. Die Einbauküche ist mit Herd, Backofen, Kühlgefrierkombination und Geschirrspüler ausgestattet. Die Gasetagenheizung befindet sich in der Küche. Vom Küchenfenster aus hat man einen direkten Blick ins Grüne.

Direkt gegenüber liegt das kleine Schlafzimmer. Auch von hier hat man einen direkten Blick ins Grüne.

Gehen Sie weiter nach rechts. Sie betreten nun das Wohnzimmer. Auf der linken Seite befindet sich die Tür zum Schlafzimmer.

Gleich rechts neben der Tür befindet sich die Toilette mit Spiegel, Spiegelschrank, Waschbecken und dem neuen Spülkasten.

Laut Wirtschaftsplan beträgt das Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage derzeit nur ca. 225 Euro monatlich.

Die WEG-Anlage besteht aus insgesamt 18 Einheiten, wobei die Wohnung 584/10.000 MEA umfasst. Die Instandhaltungsrücklage für die gesamte Wohnanlage beträgt zum 31.12.2022 EUR 91.408,71.

Zur Wohnung gehört ein abschließbarer Kellerraum.

Die Wohnung wird provisionsfrei zum Kauf angeboten.

## Ausstattung

Die Wohnung ist mit einem Keller ausgestattet.

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Makleranfragen unerwünscht!

### Lage

Die Wohnung liegt verkehrsgünstig, ca. 3 Minuten zur Bushaltestelle und ca. 20 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof. Der Harburger Bahnhof mit S-Bahn-, Bus- und Fernbahnanschluss sowie die S-Bahnhaltestelle Harburg Rathaus sind fußläufig erreichbar. Durch die zentrale Lage ist man somit sehr schnell nördlich der Elbe in der Innenstadt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Stadtteilschule, eine Grundschule, ein Gymnasium und mehrere Kindertagesstätten. Grundschule, Kindergarten und Gymnasium sind in wenigen Minuten zu erreichen. Außerdem finden Sie eine große Auswahl an Ärzt:innen, Apotheken, Physiotherapeut:innen und Fitnessstudios.

Das Einkaufszentrum Phoenixcenter und die Harburger Innenstadt sind in ca. 10 Minuten zu erreichen und lassen keine Wünsche offen. Restaurants, Bäckereien, Cafés und diverse Supermärkte (Aldi, Rossmann, Edeka, Lidl, Budni etc.) sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Auch für die Freizeitgestaltung ist gesorgt. Das Freizeitbad Midsommerland, ein Spaßbad mit großer Saunalandschaft, und das grüne Naherholungsgebiet Außenmühle sind nur 10 Gehminuten entfernt. Außerdem befinden sich die Bücherhallen und verschiedene Spielplätze im Stadtteil.

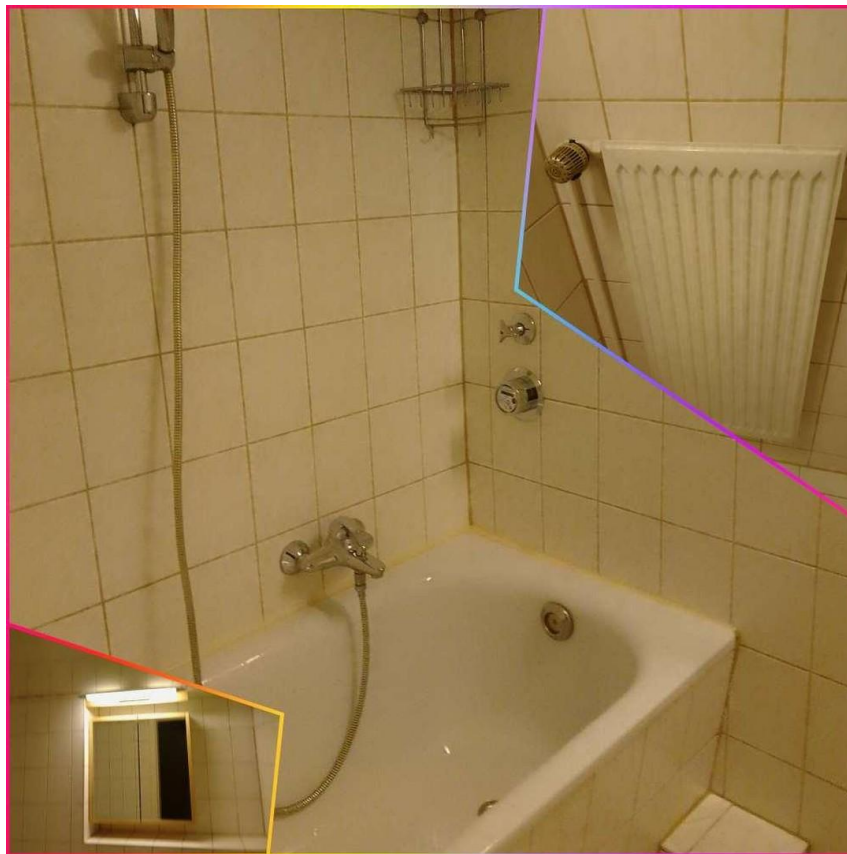
#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	132,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



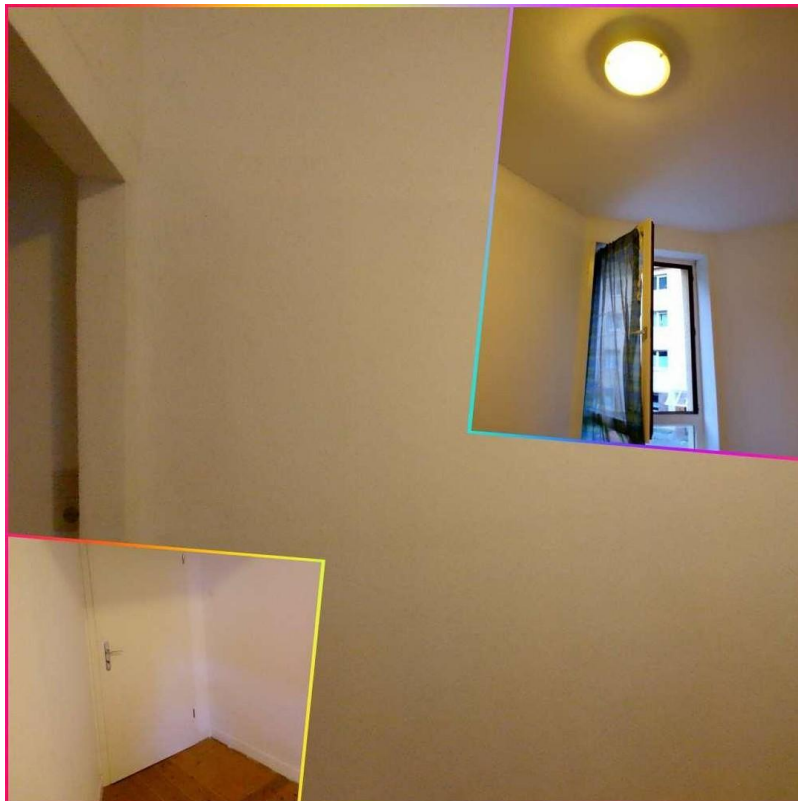
Küche



# Exposé - Galerie



Zimmer, klein

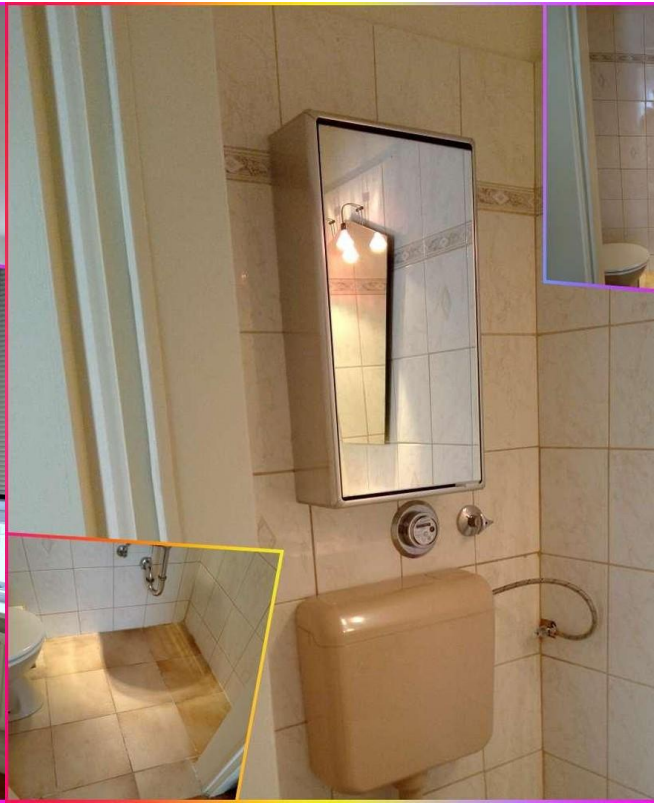


Zimmer, Groß

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



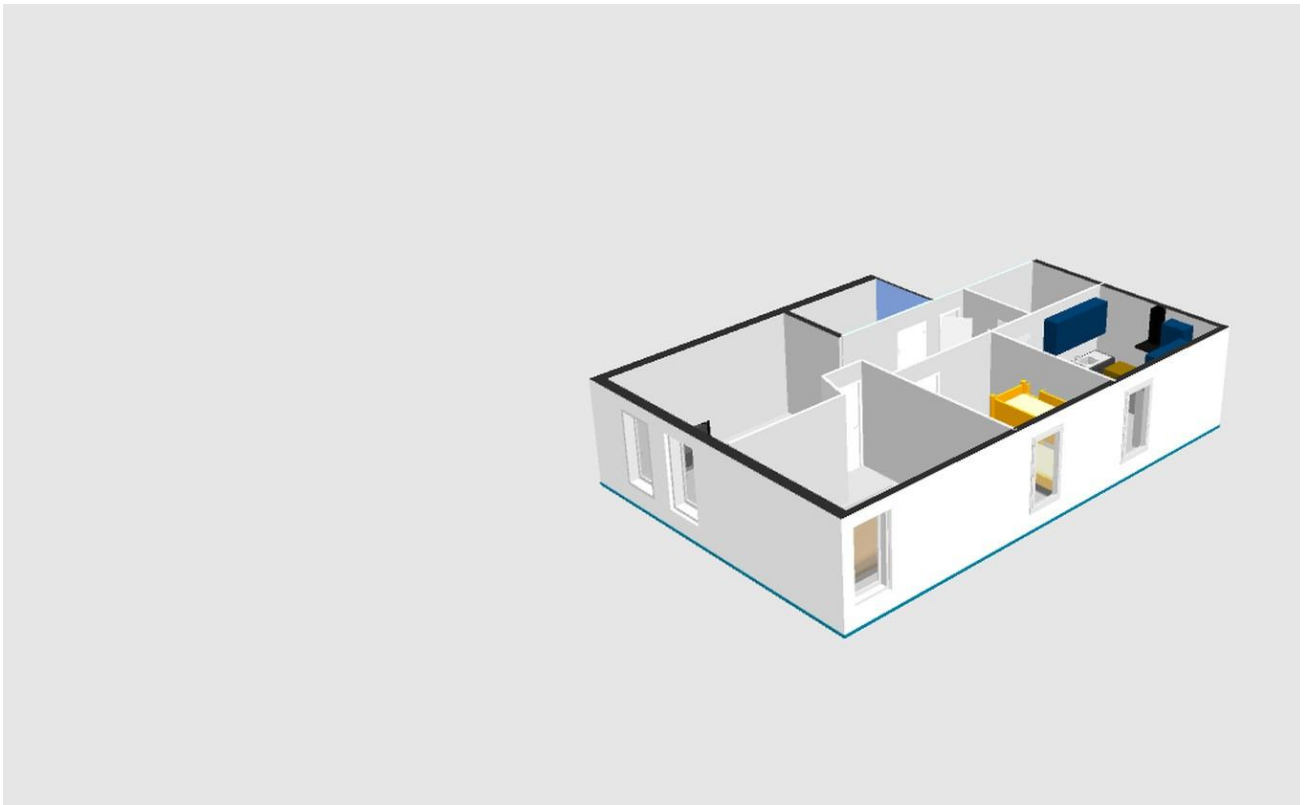
Toilette



Facade



# Exposé - Galerie



Vorn



Innen

# Exposé - Galerie



Obersicht



Blick ins Grüne

# Exposé - Galerie

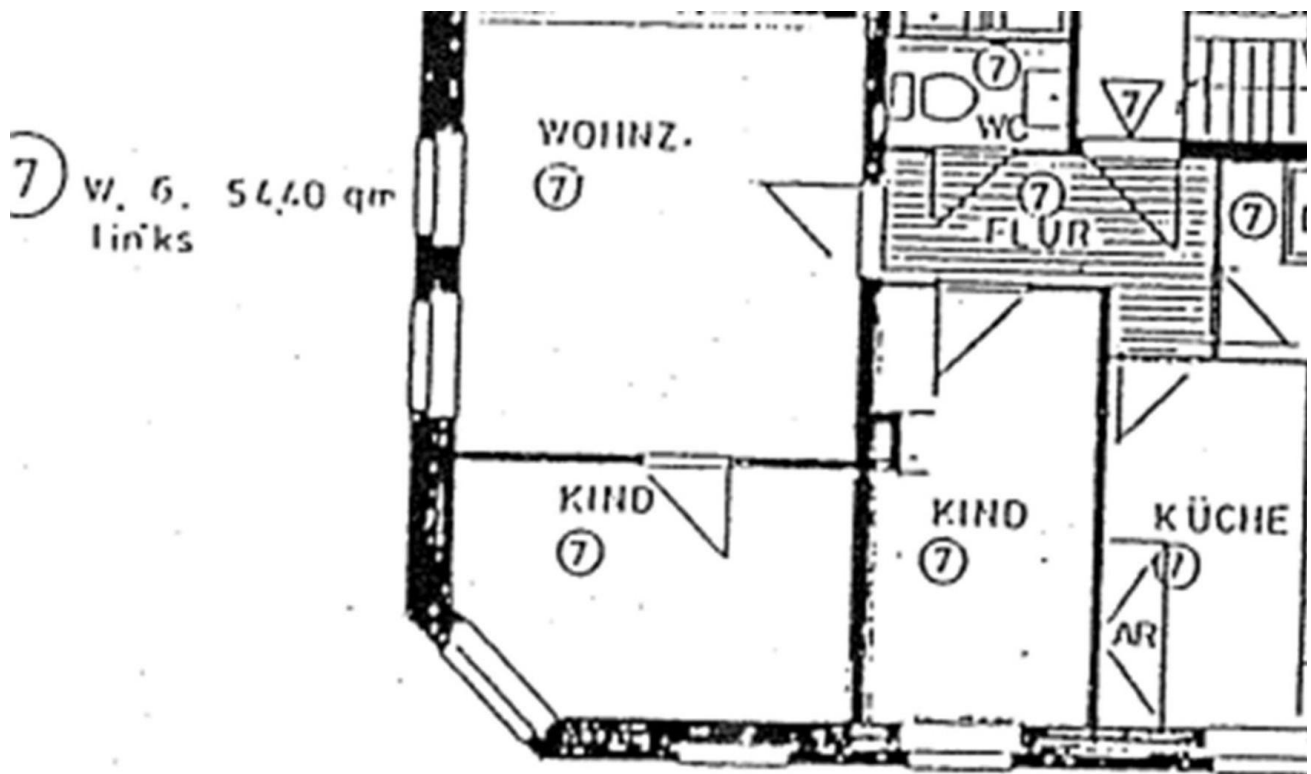


Blick zur Strasse

# Exposé - Grundrisse

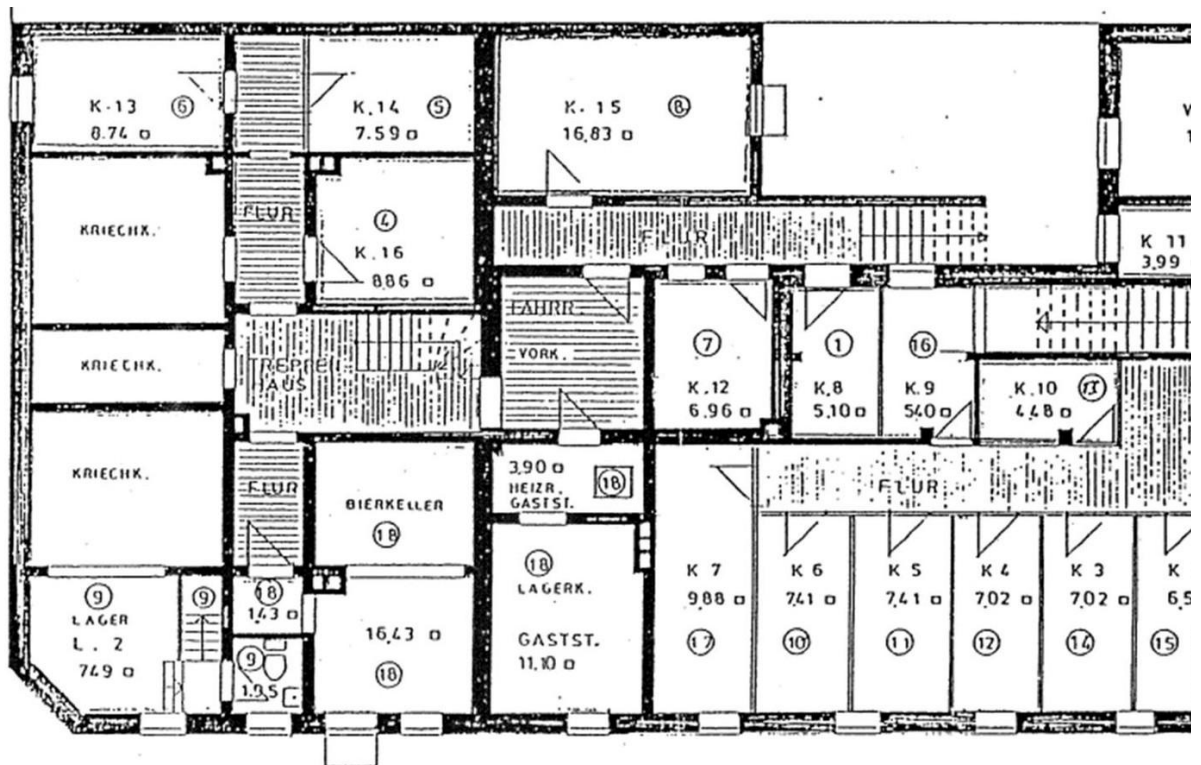
Whg.Nr.	Belegenheit	ca. qm	10.000stel	Keller l
1	3.OG re.	32,74	351	1
2	3.OG mi.	27,61	296	2
3	3.OG li.	51,21	549	3
4	2.OG re.	53,90	578	4
5	2.OG li.	54,40	584	5
6	1.OG re.	53,90	578	6
7	1.OG li.	54,40	584	7

Wohnung



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss