

Exposé

Wohnung in Hamburg

Provisionsfrei: Charmante 3-Zi-Wohnung mit Balkon in ruhiger, zentraler Lage in HH-Horn zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-308465

Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

22111 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	56,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	245 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Helle und attraktiv geschnittene 3-Zi-Wohnung mit Ostbalkon in ruhiger, dennoch zentraler Wohnlage, sucht ab sofort einen neuen Wirkungskreis! Ohne Maklergebühren und direkt bezugsfertig steht dieses charmante, in 2023/ 24 umfangreich sanierte und renovierte Objekt, ab sofort zur Verfügung. Aufgrund der günstigen Raumaufteilung würde sich die Wohnung nicht nur für den Eigenbedarf, sondern auch sehr gut als 2er WG eignen. Über den Balkon mit Ostausrichtung kann man den Blick in den grünen Innenhof genießen, im Stockwerk darüber befindet sich nur noch das nachträglich ausgebaute Dachgeschoss. Ein Duschbad mit Wanne, voll ausgestattete Einbauküche mit Kühlschrank, Geschirrspüler, Waschmaschine, Herd, Backofen und ein Keller mit viel Stauraum runden das vorliegende Angebot ab.

Das Gebäude selbst ist aus dem Jahr 1957, wobei in den letzten Jahren verschiedene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Hausverwaltung und WEG durchgeführt wurden, bspw. Fassaden-, Balkon- und Gaubensanierung inklusive Wärmedämmmaßnahmen, Sanierung und Kontrolle der Grund- und Hauptsielleitung, Austausch Warmwasserzähler und elektr. Heizkostenverteiler, Umrüstung analog zu digital sowie Abschluss Mehrnutzungsvertrag bzgl. Kabel TV (Vodafone) und Willy Tel bzgl. Glasfaseranschlüsse.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Mehrparteienhaus liegt zwischen Alster und Öjendorfer Park in einer ruhigen Wohngegend zentral im Hamburger Osten in unmittelbarer Nähe der U-Bahn-Stationen Horner Rennbahn und Raues Haus (U2, U4), nur rd. 12 min vom Hamburger Hauptbahnhof entfernt. Wer viel mit dem Auto unterwegs ist, findet gute Parkmöglichkeiten in den Seitenstraßen und ist über den Horner Kreisel schnell auf der A23 und A1 Richtung Lübeck oder Berlin. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (u.a. Aldi, Rewe, Penny) sind fußläufig in der Nachbarschaft vorhanden, bspw. das Einkaufszentrum Horner Rennbahn, aber auch Cafes, Spiel- und Sportplätze, Schulen, Kindergärten, die Horner Rennbahn oder der Blohms Park sind nicht weit entfernt. Darüber hinaus sind verschiedene Buslinien zu nennen, die aus verschiedenen Richtungen in der Nähe des Objektes halten (u.a. X35, 261, 213, 116, X32, 160).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Fassade

Exposé - Galerie



Wohnungseingang v. Treppenhaus



Flur m. Eingangstür



Wohnzimmer m. Balkon

Exposé - Galerie



Balkon, Ostausrichtung



Blick in den Innenhof

Exposé - Galerie



Begrünter Innenhof



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer II



Schlaf- o. Kinderzimmer, Osten



Schlaf- o. Kinderzimmer II

Exposé - Galerie



Laminat, 2023 neu verlegt



Badezimmer m. Duschwanne



Wandfliese

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer, Westausrichtung



Arbeitszimmer u. Flur

Exposé - Galerie



Blick n. vorne, Westen



Einbauküche, Westen



Arbeitszeile m. Spüle u. Herd

Exposé - Galerie



Wandfliese



Bodenfliesen, 2023 neu verlegt



Küche m. Flur

Exposé - Grundrisse



Schematisch Farbe 2D

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Auszug

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

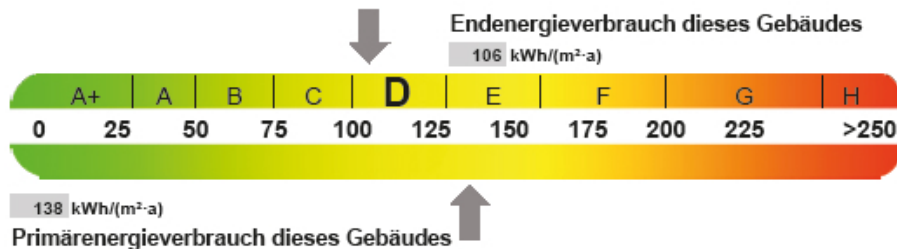
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² HH-2017-001194086

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



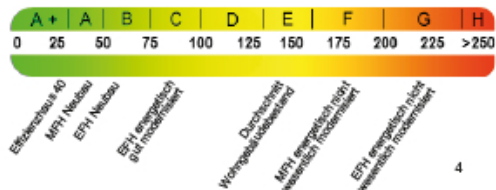
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

106 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2013	01.01.2014	Nah-/Fernwärme	1,3	267.674	92.024	175.650	1,00
01.01.2014	01.01.2015	Nah-/Fernwärme	1,3	237.026	91.846	145.180	1,22
01.01.2015	01.01.2016	Nah-/Fernwärme	1,3	229.799	85.759	144.040	1,11

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.