

Exposé

Wohnung in Hamburg

Helle, gepflegte Wohnung mit zwei Zimmern sowie Balkon, wenige Schritte zum Elbufer



Objekt-Nr. **OM-308638**

Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Preusse
Mobil: 0160 2214373

22609 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	246 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige, helle 2-Zimmer Eigentumswohnung im 1.OG. Das Haus wurde 1977 erbaut und ist im Herzen von Nienstedten gelegen. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Hirschpark, der Jenischpark, der Botanische Garten sowie die Elbe und laden zu ausgiebigen Spaziergängen ein.

Diese sehr gepflegte Wohnung zeichnet sich durch eine Ost-West-Ausrichtung mit einem schönen Westbalkon aus. Das Schlafzimmer und die Küche sind nach Osten ausgerichtet. Das große Wohnzimmer und der Balkon laden dazu ein, den Abend mit Blick auf die untergehende Sonne ausklingen zu lassen. Ein seperater Stauraum ist vorhanden.

Die gesamte Wohnung ist mit einem modernen Designfußboden in Stabparkettoptik ausgelegt. Küche, Wannenbad und separates WC sind gefliest.

Die Wohnung zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus, sie wurde zuletzt vom Eigentümer bewohnt. Unter anderem wurden folgende Modernisierungen in der jüngeren Vergangenheit vorgenommen:

- moderne Sanitäreinrichtungen (Duschbad, WC)
- moderne Einbauküche
- professionell ausgeführte Malerarbeiten
- Elektrik überarbeitet
- Smart Home (Heizungssteuerung und Alarmsystem)
- ...

Durch die smarte Heizungssteuerung sowie den vorteilhaften Schnitt der Wohnung fallen geringe Heizkosten an.

Drei Pflanzkästen stehen zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Die sehr großzügige Gartenanlage wird von Gärtnern gepflegt und kann von den Bewohnern zur Erholung genutzt werden.

Ein Abstellraum im Keller rundet das Angebot ab. Darüber hinaus ist eine Gemeinschaftswaschküche vorhanden.

In der Tiefgarage steht ein Stellplatz zur Verfügung.

Der Grundriss ist indikativ und visualisiert die Raumaufteilung.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in der Adresslage Nienstedten in den Elbvororten. Diese zeichnen sich durch sehr naturnahe, begehrte und edle Wohnlagen aus. Durch die unmittelbare Nähe zur Elbe (zu Fuß in 5 Minuten zu erreichen) und verschiedenen Parkanlagen haben Sie einen sehr hohen Freizeitwert - es fühlt sich ein wenig wie Urlaub an!

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut zu erreichen. Besonders vorteilhaft ist der im Gebäude befindliche kleine Supermarkt, mit umfangreichem Produktsortiment. In den Nachbarstraßen finden sich Schulen und Kitas. Der Internationale Seegerichtshof ist wenige Meter entfernt und vermittelt internationales Flair.

Zu Fuß erreichen Sie darüber hinaus verschiedene Restaurants, Cafés, zwei Bäckereien, mehrere Ärzte, Fitnessstudios und zwei Physiotherapeuten.

Bushaltestellen sowie die S-Bahn Stationen Klein Flottbek und Hochkamp sind fußläufig erreichbar. Über die Elbchaussee gelangen Sie mit dem Auto schnell in die Innenstadt – sollten Sie mal mehr Zeit haben, können Sie auch die gemütliche HVV-Elbfähre ab Anleger Teufelsbrück nehmen.

Die Freizeitmöglichkeiten entlang der Elbe sind äußerst vielfältig. Erkunden Sie die Umgebung durch ausgedehnte Spaziergänge entlang des Flusses oder genießen Sie einfach die Sonne am Elbstrand. In der Umgebung befindet sich der renommierte Jenischpark, einer der schönsten Parks in Hamburg. Hier können Sie weitläufige Grünflächen, gepflegte Wege und historische Gebäude wie beispielsweise das Jenischhaus bewundern. Darüber hinaus sind weitere Grünanlagen wie der Botanische Garten einfach zu erreichen. Ein besonderes Erlebnis ist auch der Hirschpark mit den ausgedehnten Wiesen und der Lindenallee.

Diese privilegierte Lage verspricht nicht nur eine erstklassige Anbindung an das lebendige Stadtleben, sondern auch eine malerische und naturverbundene Umgebung, die Ruhe und Erholung verspricht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



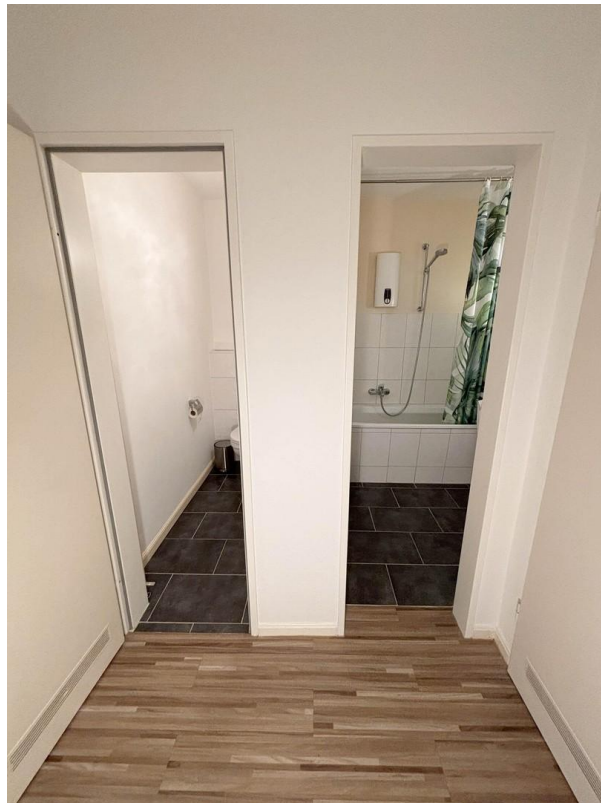
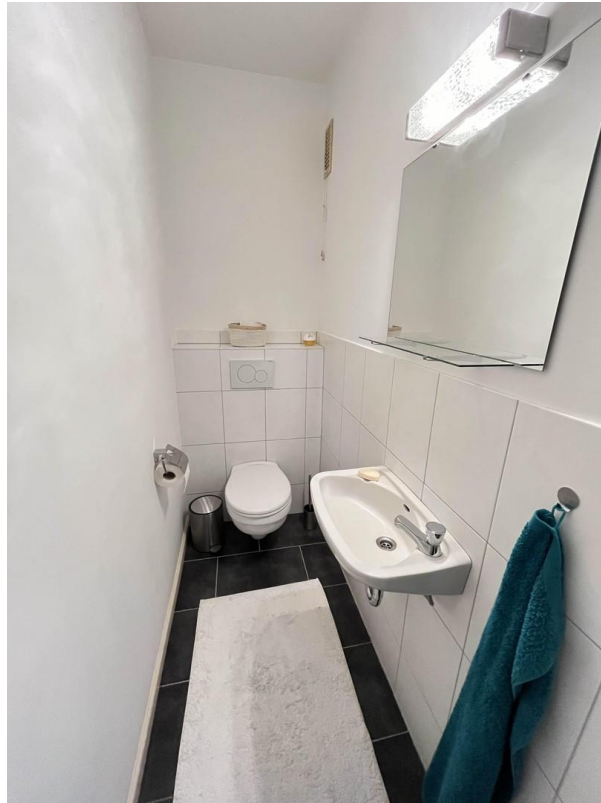
Exposé - Galerie



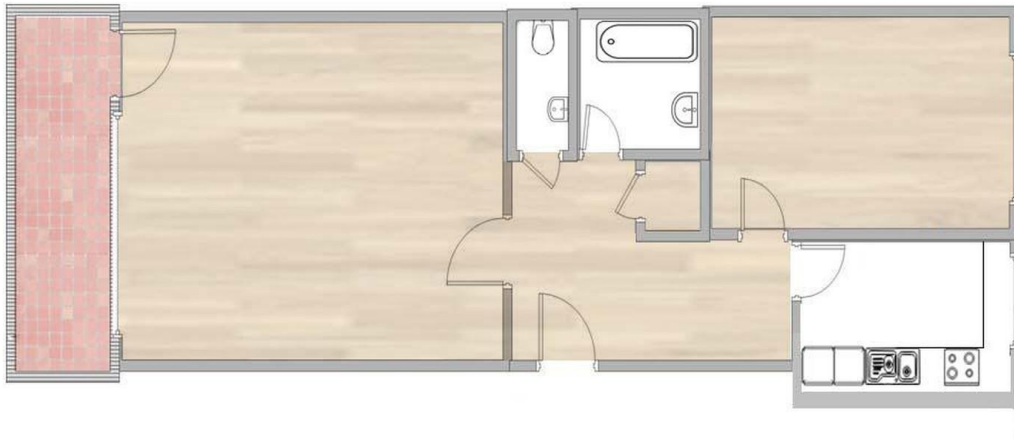
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss