

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Winterhude: 2-Zi-Whg / Endetage mit Südbalkon zum grünen Innenhof



Objekt-Nr. OM-311318

#### Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

Geibelstraße  
22303 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1905	Hausgeld mtl.	206 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die moderne, lichtdurchflutete 2 Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. OG, Endetage.

Die Wohnung ist sehr ruhig gelegen, da komplett nach hinten zum Süden und zum grünen Innenhof ausgerichtet. Zur Wohnung gehört ein Südbalkon und ein Bodenraum im 5. OG.

@ Studenteneltern: Da die beiden Zimmer hinsichtlich der qm-Größe nahezu identisch sind, könnte die Wohnung auch von zwei Geschwistern/Studenten bewohnt werden.

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung, Küche mit Tischlereinbauten, Waschmaschine vorhanden.

Die Wohnung verfügt über eine eigene Gasheizung/Gastherme.

In den Jahren (2019 - 2023) wurden diverse Investitionen vorgenommen:

(4 Rechnungen über insgesamt 14 T€)

Aufarbeitung Holz-Arbeitsplatten Küche, Reparaturen Holzdielen, alte Zimmertüren aufgearbeitet, neue Gastherme/Gasheizung Junkers.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung kann frei oder vermietet übergeben werden.

Derzeit besteht ein befristeter Mietvertrag für möblierte Vermietung bis zum 31.12.2024.

Die sehr nette Mieterin (Einzelperson) hat signalisiert, dass sie sehr an einer Verlängerung des Mietvertrages über den 31.12.2024 hinaus interessiert ist.

Zum Vorgehen:

1. Bei ernsthaftem Interesse, bitte ich um eine "aussagefähige Bewerbung/Beschreibung Kaufinteresse" per E-Mail

2. Auswahl und Einladung potentieller Kaufinteressenten zur Besichtigung

3. Abgabe eines schriftlichen Kaufpreisangebotes mit Bankgarantie

(kann höher und geringer als die Kaufpreisforderung sein)

4. Der höchste Kaufpreis erhält den Zuschlag

Der Verkauf erfolgt von privat -keine Maklerprovision. Die Notarkosten trägt der Käufer.

## Lage

Die Nähe zur Außenalster, zur Innenstadt und zum Hamburger Stadtpark, sowie die vielen kleinen Geschäfte, Cafés und Restaurants rund um die Einkaufsstraßen "Mühlenkamp, Gertigstraße und Poelchaukamp", prägen die Beliebtheit des Stadtviertels Winterhude als Wohngebiet.

Am Dienstag, Donnerstag und Samstag findet am nahegelegenen Goldbekufer (ca. 80 m entfernt) einer der schönsten Märkte Hamburgs statt.

Gute Verkehrsanbindung über den Bus № 6/17 am Mühlenkamp und der U-Bahnstation "U-Borgweg".

Zwei Supermärkte sind fußläufig in 3 Min erreichbar.

**Infrastruktur:**

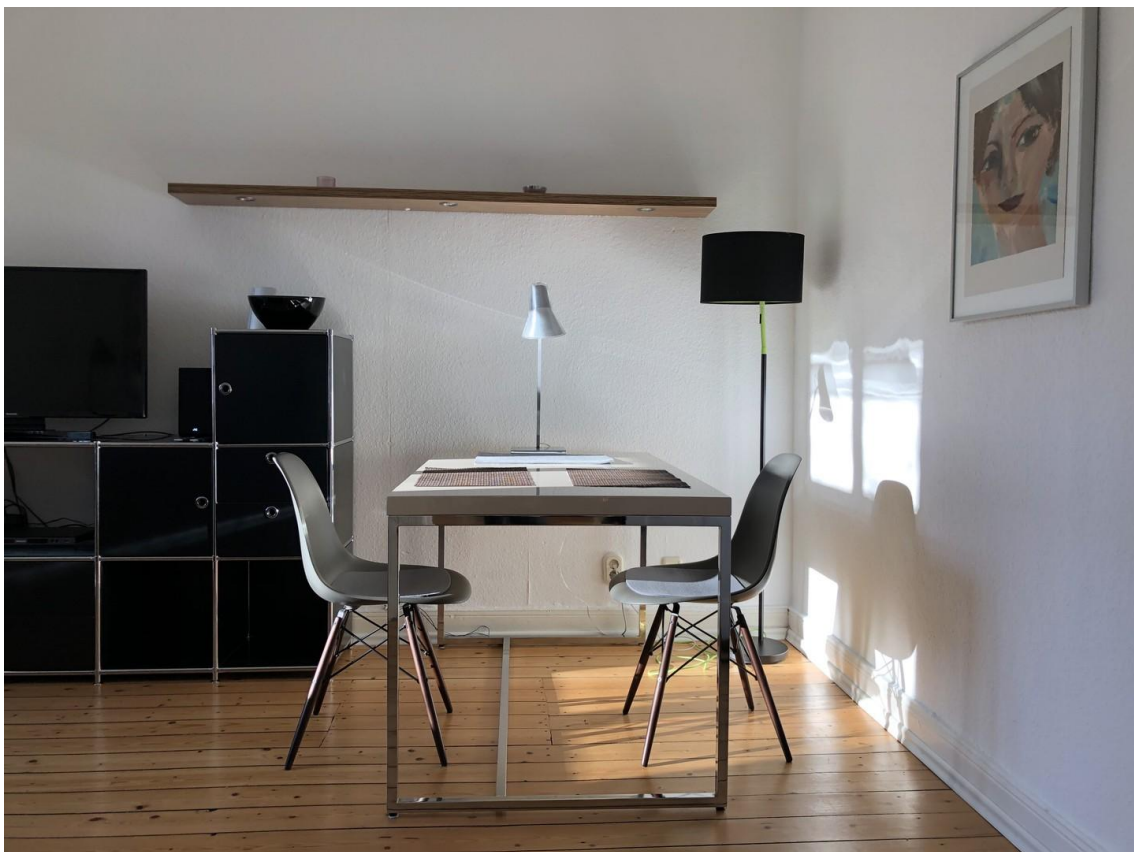
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	164,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



WZ Ess-/Schreibtisch

# Exposé - Galerie



WZ Sideboard



WZ Ledersofa / Sitzecke



# Exposé - Galerie



WZ Leder-/Schlafsofa



SZ Doppelbett (1,40m breit)

# Exposé - Galerie



SZ Kleiderschrank + Sideboard



Modernes Duschbad



Sitzplatz Küche



# Exposé - Galerie



Südbalkon zum grünen Innenhof



Hauseingang

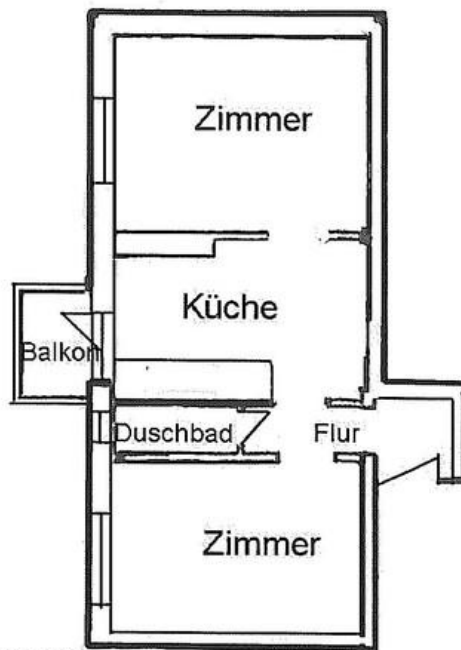


# Exposé - Galerie



Außenansicht Gebäude

# Exposé - Grundrisse



Grundriß nicht  
maßstabgerecht

Geibelstraße 53  
Endetage

Grundriß