

Exposé

Wohnung in Hamburg

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Hamburg-Ottensen



Objekt-Nr. **OM-312563**

Wohnung

Verkauf: **715.000 €**

22765 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	600 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unsere großzügige 3-Zimmer-Wohnung, gelegen unweit des Ottensener Zentrums im 1. Stock eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 2015.

Die Wohnung ist in ein großes Wohnzimmer mit offener Wohnküche, ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer aufgeteilt, das zum Beispiel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann. Alle Wohnräume haben bodentiefe Fenster in Richtung des ruhigen Innenhofs und/oder Zugang zum Balkon. Das Wohnzimmer hat sogar eine durchgehend verglaste Front in Richtung Balkon.

Das moderne Bad ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und bietet eine gute Größe und Tageslicht. Zusätzlich gibt es eine Abstellkammer für weiteren Stauraum und Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner.

Ein Highlight der Wohnung ist der ca. 9 m² große Balkon, der ebenfalls zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist, und vom Wohnzimmer und vom (Kinder-)Zimmer aus zu betreten ist. Eine Fußbodenheizung und hochwertiges Eichenholzparkett sorgen für ein angenehmes Wohngefühl, die Raumhöhe beträgt großzügige 2,75 m.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz (Duplexparker) für einen PKW sowie ein eigener Kellerraum. Gemeinschaftsflächen für Fahrräder sind ebenfalls vorhanden. Zusätzlich kann die kleine Grünfläche im Innenhof mitbenutzt werden.

Im Haus gibt es insgesamt 10 Wohnungen von denen die Mehrheit durch die Eigentümer selbst bewohnt wird.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die modernes Wohnen in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Ottensen suchen.

Ausstattung

Das Haus und die Wohnung sind hochwertig gebaut und ausgestattet. Alle Räume verfügen über Fußbodenheizung und Echtholzparkett, Holzfenster und -Türen, und eine großzügige Raumhöhe mit 2,75 m.

Sonstiges im Überblick:

- barrierearme, flexible Grundrissgestaltung
- großzügiger Balkon
- bodentiefe Fenster für helle Wohnräume
- KfW Effizienzhaus 70
- Tiefgaragen-Stellplatz im Untergeschoss
- alle Etagen über einen Aufzug erreichbar

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Das Hausgeld von aktuell 600€ beinhaltet alle typischen Nebenkosten, eine Instandhaltungsrücklage von 50€, und die Kosten für Heizung und Warmwasser.

Eine Besichtigung ist nach Absprache kurzfristig möglich. Die Wohnung kann ab Mitte Oktober 2024 übergeben werden.

Lage

Das Ottensener Zentrum mit dem Spritzenplatz und dem Einkaufszentrum "Mercado", die Elbe und mehrere Parks sind fußläufig erreichbar.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheken, Schulen, Kitas, Ärzte, Wochenmarkt, ...) sind auf kurzen Wegen zu erreichen. Bis zur nächsten Bushaltestelle (Linie 15) sind es 30m und der Bahnhof Altona (ICE-Anbindung) liegt ca. 1 km entfernt. Ideale Bedingungen für alle die, die gerne zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs sind.

Dank eigenem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage ist auch das Parken kein Problem, die Autobahn A7 ist in 7 Minuten zu erreichen. Zum Flughafen sind es ca. 13 km.

Infrastruktur:

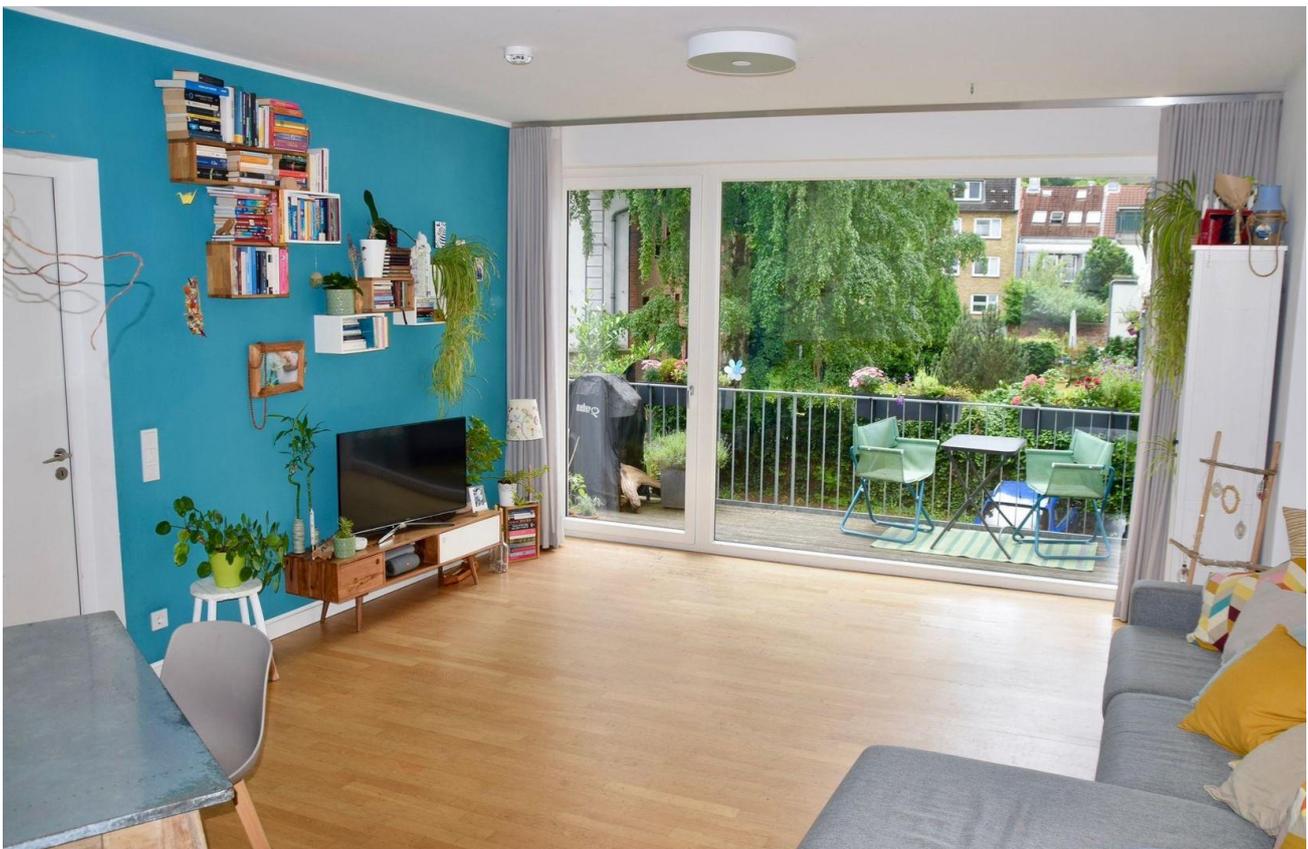
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer & Balkon

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich & Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche



Kind/Gast/Büro/Kreativraum

Exposé - Galerie



Kind/Gast/Büro/Kreativraum



Kind/Gast/Büro/Kreativraum

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wanne und Dusch



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wanne und Dusch

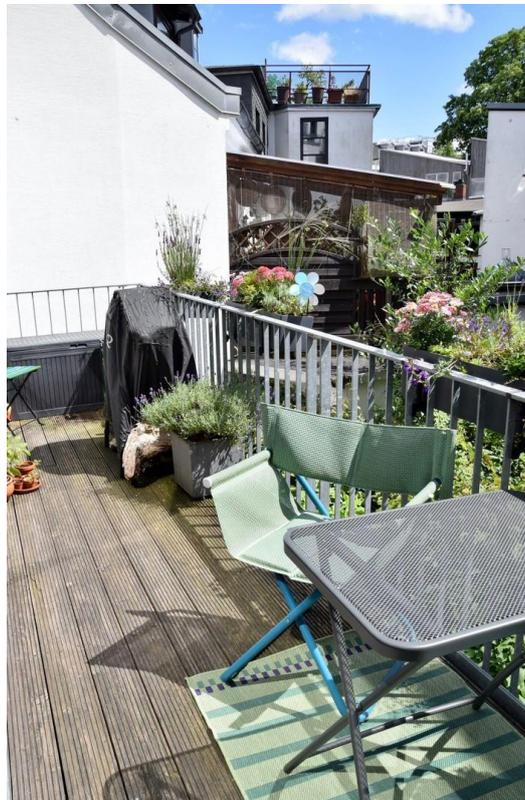


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



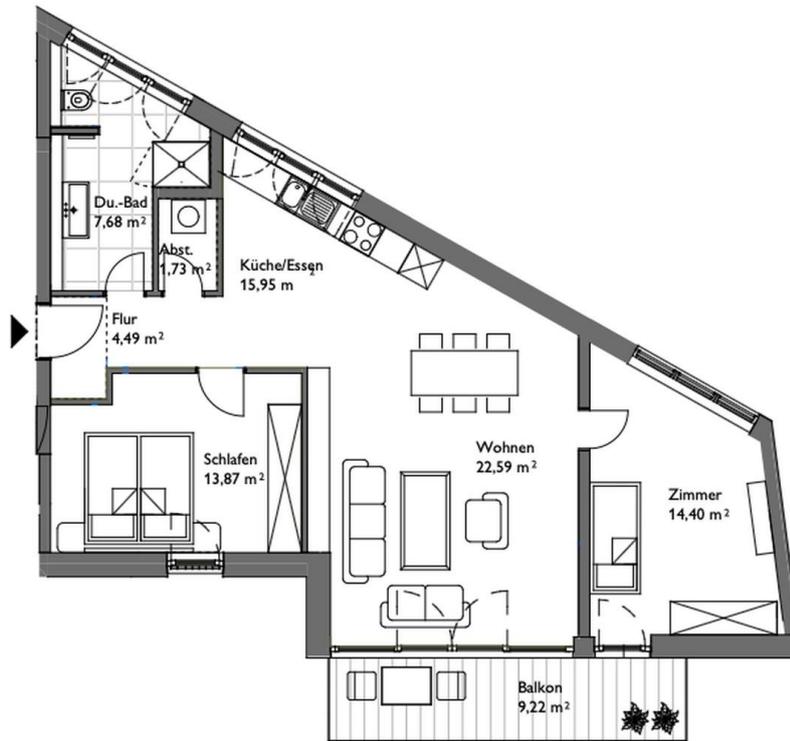
Balkon

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss