

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Seltene Gelegenheit! Traumhafte Altbauwohnung in Ottensen von Privat



Objekt-Nr. OM-314367

### Wohnung

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:  
Jonathan Szejnmann

22765 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1901	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	4,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	91,80 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	7,30 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	335 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Urban und elbnah, lichtdurchflutet, hohe Decken, wunderschöner Stuck und weitere Altbauelemente: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mitten in Ottensen!

Sehr gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé inkl. genauer Adresse zu dieser traumhaften Wohnung zu. Von Makleranfragen bitten wir abzusehen, der Verkauf erfolgt privat.

Diese Altbauwohnung im 1. Stock eines Gründerzeithauses bietet auf knapp 92 m<sup>2</sup> vier Zimmer, die durch ca. 3,30 m hohe Decken und wunderschönem Stuck bestechen. Genießen Sie das offene und großzügige Wohnen im Jugendstil-Ambiente in dieser „Belle Etage“ in Ottensen.

Die zwei hellen, repräsentativen Zimmer sind mit einer Flügeltür verbunden und werden aktuell als Wohn- und Esszimmer genutzt. Das dritte Zimmer dient aktuell als Schlafzimmer und ist mit einem maßgefertigten Einbauschränk ausgestattet. Die drei Zimmer zusammen bieten eine elegante und großzügige Zimmerflucht und tolle Blicke, sowohl in der Wohnung als auch auf die gegenüberliegenden Bäume und Altbauten.

Ein weiteres Zimmer mit Zugang zum 2019 erneuerten Balkon befindet sich am Ende des Flurs und ist zum Innenhof ausgerichtet. Dieses könnte alternativ als Schlafzimmer genutzt werden oder eignet sich als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Auch dieses Zimmer verfügt über einen hochwertigen Einbauschränk.

Die Küche wurde vor einigen Jahren modernisiert und mit einer Einbauküche versehen. Das kompakte Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Fenster zum Innenhof.

Eine Abstellkammer sowie ein Kellerraum bieten zusätzlichen Stauraum. Im gemeinschaftlich genutzten Innenhof befindet sich zudem ein geräumiger Fahrradschuppen.

## Ausstattung

Highlights der Wohnung

- Traumhafter Stuck
- 3,30 m hohe Decken
- Breite Dielen
- zahlreiche weitere historische Altbauelemente
- Einbauküche
- Vollbad mit Fenster
- Neuer Balkon zum Innenhof
- Abstellraum in der Wohnung
- Zusätzlicher Kellerraum
- Fahrradschuppen im Innenhof

Laufende Modernisierungsmaßnahmen (Auszug)

- Abschleifen und Versiegelung der Dielen in der gesamten Wohnung (2014)
- Entfernung der Raufasertapeten, glatte Verputzung der Wände und Streichen in der gesamten Wohnung (2018)
- Installation neuer und effizienter Gasetagenheizung mit Warmwasserspeicher (2018)
- Erneuerung der Balkone durch größere, aufgeständerte Balkone und Sanierung der rückwärtigen Fassade (2019)

- Prüfung und Messung der Elektrik, Austausch und Installation neuer FI-Schutzschalter (2022)

- Installation Tado-Smart-Home Heizungssteuerung für die Gasetagenheizung + Thermostate an allen Heizkörpern (2022)

Für 2025 sind eine Renovierung des Treppenhauses sowie der Einbau einer neuen Haustür geplant. Diese Maßnahmen sind bereits durch den Verkäufer bzw. durch die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft finanziert. Ebenfalls beschlossen und bereits in Planung ist die Sanierung des Daches. Hierfür sind die anteiligen Kosten in Höhe von ca. 35 T€ (bzw. ca. 28 T€ nach Erstattung der Fördermittel) vom Käufer durch eine Sonderumlage zu tragen.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt zentral in Ottensen, direkt am belebten Marktplatz. Ottensen, oft als "kleines Paris" von Hamburg bezeichnet, besticht durch seine Vielfalt, charmante Altbauten und die lebendige Atmosphäre. Die Gegend ist besonders bei jungen Familien und Kreativen beliebt.

Die zentrale Lage am Marktplatz bietet nicht nur eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch eine hohe Lebensqualität. Zahlreiche Supermärkte und Drogerien, Banken, Apotheken und Ärzte sind fußläufig erreichbar.

Die Ottenser Hauptstraße und die Bahrenfelder Straße sind gesäumt von charmanten Cafés, Restaurants und Bars, die für jeden Geschmack etwas bieten. Das Einkaufszentrum Mercado bietet eine Vielzahl von Geschäften. Insgesamt ist Ottensen bekannt für seine reiche kulturelle Szene. Hier finden sich zahlreiche Theater, Museen und Kulturstätten wie die Fabrik.

Trotz seiner urbanen Lage bietet Ottensen auch zahlreiche Grünflächen und Parks sowie den nahegelegenen Elbstrand – perfekte Orte zum Entspannen, Verweilen oder Spazieren. Für Familien und Kinder befinden sich zahlreiche Spielplätze, Kitas, Grund- und weiterführende Schulen nur wenige Minuten von der Wohnung entfernt.

Durch den in 6 Minuten fußläufig erreichbaren Altonaer Bahnhof liegt eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr vor. Diese ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt und darüber hinaus.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eckhaus am Spritzenplatz

# Exposé - Galerie



Historische Gründerzeitfassade



Blick vom Marktplatz

# Exposé - Galerie



Großzügiges Wohnen im Altbau



Heller Ess- und Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Fensterfronten im Wohnzimmer



Historische Stuckrosetten

# Exposé - Galerie



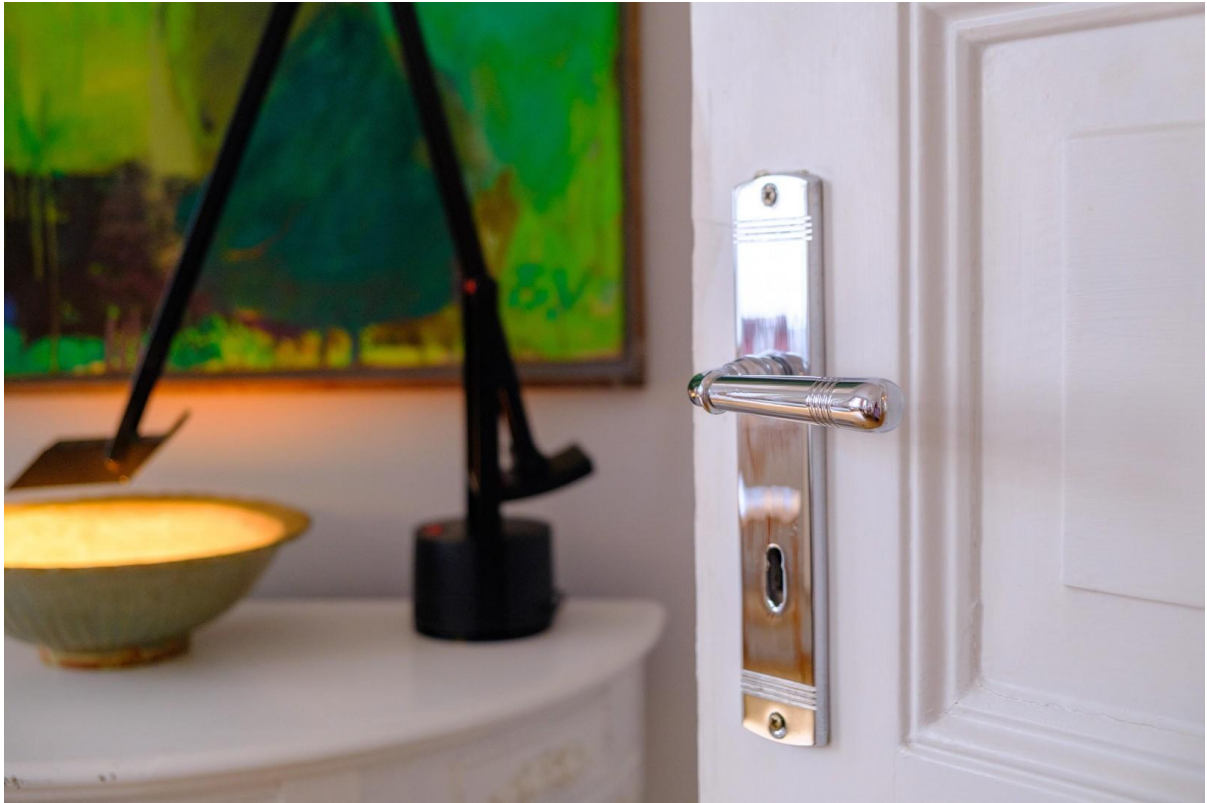
Eine große Tafel im Esszimmer



Traumhafter Stuck



# Exposé - Galerie



Historische Kassetentüren



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer Details



Kinder, Gäste, Arbeiten

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Einbauschränk



Heller Flur mit Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Küche mit historischen Fliesen



Moderne Einbauküche

# Exposé - Galerie



Vollbad mit Fenster zum Hof



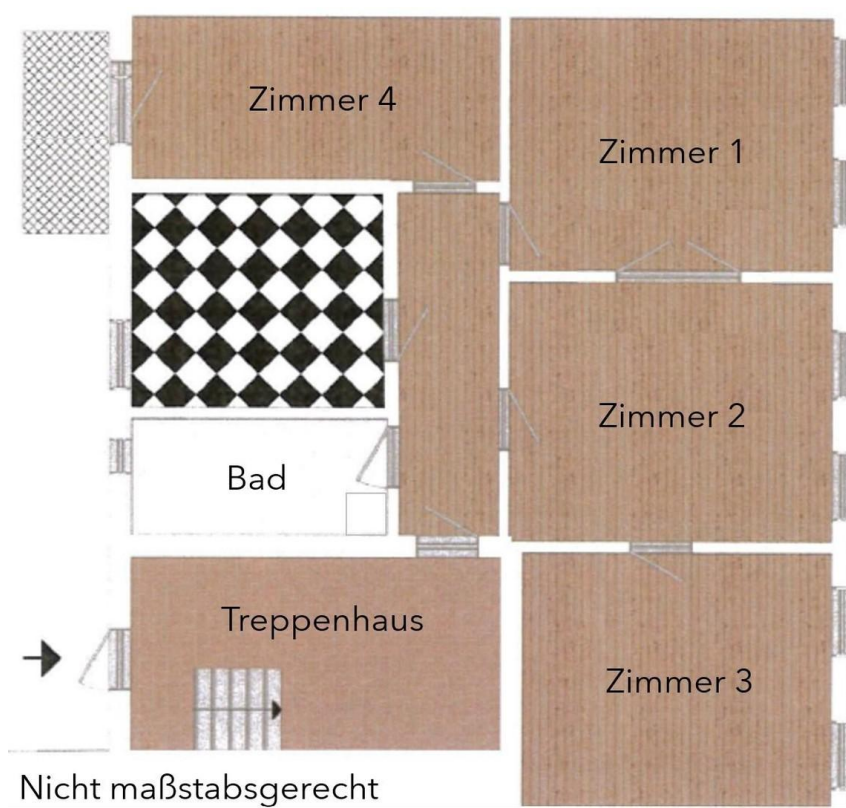
Neuer großzügiger Balkon

# Exposé - Galerie



Balkone im Innenhof

# Exposé - Grundrisse



Grundriss