

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Tolle, modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-314490

### Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:  
Clemens Sponagel

Stuvkamp 18  
20255 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	376 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hell, modern und gut geschnitten - das ist die Devise dieser bezaubernden und komplett neu sanierten Wohnung in einem Rotklinkerbau in begehrter Lage.

Diese wunderschöne Wohnung bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht. Mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertigen Materialien, und einem gemütlichen Balkon wird hier Wohnkomfort großgeschrieben.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zuerst in den Flur, der einem Zugang zu allen Zimmern bietet. Besonders hervorzuheben ist das große Zimmer, das sich zu einem westlich ausgerichteten Balkon öffnet, auf dem es sich hervorragend vom Alltag erholen lässt.

Alle Zimmer sind separat und bieten ausreichend Platz für die individuelle Nutzung, ideal für 1 - 3 Personenhaushalte.

Somit richtet sich Wohnung sowohl an Eigennutzer als auch Kapitalanleger wie z.B. Vermieter, die eine lukrative WG - Vermietung anstreben.

Darüber hinaus gehört ein separater Kellerabstellraum zu der Wohnung, welcher zusätzlichen Stauraum außerhalb des Wohnbereiches bietet.

Der ruhige Hinterhofgarten kann gemeinschaftlich genutzt werden.

Zudem kann zur Wohnung ein Stellplatz am Haus angemietet werden.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2024 umfangreich saniert. Hierzu gehört unter anderem der Einbau eines komplett neuen Bades, neu verputzte Wände, neue Türen inkl. Rahmen und die gesamte Elektrik wurde auf neusten Standard angepasst. Der Bodenbereich ist mit hochwertigen Designerboden in Eichenoptik inkl. Trittschaldämmung ausgestattet.

Die Fenster sind ebenfalls tfs. neuwertig und alle 2-fachverglast.

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Garten, Keller

## Sonstiges

Das Haus überzeugt zudem durch eine solide Energieeffizienzklasse zwischen C-D. Die Wohnung ist hinsichtlich Energieeffizienz ebenfalls in einem guten Zustand.

Zudem wird in 2025 auch die Vorderfassade mit Wärmedämmung inkl. Balkonanlagen modernisiert. Dies wird das Haus, Wohnung also auch Energieeffizienz nochmal deutlich aufwerten. Die hintere Fassade ist bereits mit einer Wärmedämmung sowie neuen Fenstern aufgewertet. Das Geld wird hierfür aus den Rücklagen bzw. bereits geleisteten Sonderumlage entnommen. Insgesamt ist das Haus in einem gutem Zustand.

## Lage

Die angebotene Immobilie ist im begehrten Stadtteil Barmbek-Süd, in einer ruhigen Einbahnstraße gelegen.

Barmbek ist ein erfrischend authentischer Stadtteil – urban, grün, zentral und aufstrebend. Hier vermischen sich Alteingesessene, junge Familien als auch Student:innen. Kulinarische Highlights, gemütliche Cafés und schöne Boutiquen warten schon auf dich und binnen weniger Minuten mit dem Fahrrad bist du an der Außenalster.

Alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs sowie gemütliche Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten finden sich in unmittelbarer Umgebung. Für ein ausgedehntes Einkaufsvergnügen bietet sich das große Einkaufszentrum "Hamburger Meile" an.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahnstation "Dehnhaide" (U3) sowie die Bushaltestellen "Dehnhaide" und "Schön Klinik Eilbek" sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Verbindung ins pulsierende Zentrum Hamburgs.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	112,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Blick in Küche u. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flurblick Wohn- Schlafzimmer



Weiterer Einblick vom Flur

# Exposé - Galerie



Helles Schlafzimmer zum Garten



Küche mit Platz zum Essen

# Exposé - Galerie



Küche mit Blick in den Flur



Wohnzimmer mit Balkon



Weiteres Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Modernes Badezimmer



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Ruhige Einbahnstraße



Hauseingang mit Balkon

# Exposé - Galerie



Helles Treppenhaus



Hausrückseite mit Garten



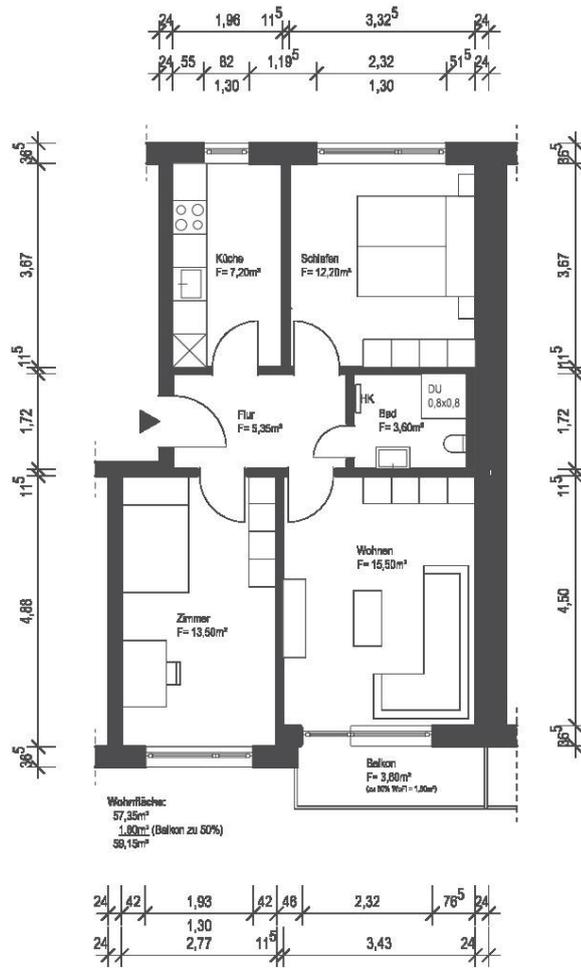
Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Galerie



Großen Garten mit Stellplatz

# Exposé - Grundrisse



<b>2404-WS18</b>	Sturzkamp 18 22081 Hamburg	<b>PLAN-NR:</b>	<b>WS18_1_G01_100_F_A</b>
<b>AUFTRAGGEBER:</b>		<b>DARSTELLUNG:</b>	<b>Grundriss</b>
		<b>BLATTFORMAT:</b>	ISO A4
		<b>MASZTAB:</b>	M 1:100
		<b>DATUM</b>	27.04.2024
		<b>BEARBEITET DURCH</b>	
		<b>INDEX</b>	