

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit viel Potenzial -
Gestalten Sie Ihr Traumzuhaus selbst!**



Objekt-Nr. **OM-315222**

Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Sven Paul

Holstenhofweg 10
22041 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	80,73 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	392 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Eigene Wohnräume umsetzen! Die gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in Hamburg-Marienthal und wird courtagefrei direkt vom Eigentümer verkauft.

Das Gebäude, erbaut in den Jahren 1963/1964, beeindruckt durch seinen überdurchschnittlich guten Zustand. Im Zuge einer umfangreichen Sanierung im Jahr 2022, die im Rahmen einer Dachgeschossaufstockung durchgeführt wurde, erhielt das Haus ein komplett neues Dach samt Dachstuhl. Auch die Elektrik im Gemeinschaftseigentum wurde größtenteils erneuert. Die moderne Gas-Heizungsanlage aus 2015 wurde um eine umweltfreundliche Solarthermieanlage erweitert und sorgt für eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, eine gut gepflegte Immobilie in einem beliebten Hamburger Stadtteil zu erwerben, und genießen Sie die vielen Vorteile, die dieses besondere Angebot mit sich bringt.

Ausstattung

Mit einer Wohnfläche von 80,73 m² und einer optimalen Raumaufteilung bietet diese Wohnung viel Platz für Ihre Familie oder auch Paare, die großzügig leben möchten. Die beiden Schlafzimmer sind ideal proportioniert und bieten mit 14,3 m² und 15,8 m² ausreichend Raum für individuelle Einrichtungsideen. Das Highlight ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit beeindruckenden 25 m², das durch die große Fensterfront direkt auf den 8 m² großen Balkon führt – hier genießen Sie viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre.

Die Wohnung befindet sich in einem renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die perfekte Möglichkeit, Ihre ganz persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie die Räume nach Ihren Vorstellungen – von der Bodenbelagswahl bis zur modernen Badezimmergestaltung.

Für die Umsetzung Ihres Projekts unterstützen wir Sie gerne mit Empfehlungen für erfahrene Handwerksbetriebe oder Generalunternehmer, die Sie auf Wunsch bei der Renovierung begleiten können. Nutzen Sie diese Chance, ein Zuhause ganz nach Ihren eigenen Wünschen zu gestalten und profitieren Sie von der großartigen Lage und dem Potenzial dieser Wohnung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Gas

Die sonstige Möblierung kann nach Absprache übernommen werden.

Im Keller des Hauses findet sich des Weiteren ein zur Wohnung gehöriger Abstellraum.

Eine Garage kann optional für 15.000-20.000 EUR (je nach Größe) erworben werden und ist nicht im Kaufpreis der Wohnung inkludiert.

Für Sie als Käufer fällt bei dieser Wohnung keine Courtage an - Sie sparen also die in Hamburg üblichen ca. 3,125% Maklercourtage (inkl. MwSt.).

Alle hier gemachten Angaben sind ohne Gewähr.

Bitte keine Makleranfragen zum Objekt - vielen Dank!

Impressums-Angaben des Anbieters des Objekts:

Paul & Paul Immobilien GmbH

Firmensitz: Apmannsweg 29

22846 Norderstedt

Registergericht: Amtsgericht Kiel

Registernummer: HRB 18552 KI

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Sven-Oliver Paul

Kontakt: Bitte nutzen Sie bei Interesse am Objekt das Kontaktformular.

Weitere Pflichtangaben (nicht für Anfragen zum Objekt):

Tel: 040 / 555 49-444

E-Mail: ohnemakler@paulundpaul.net

Details zum Datenschutz finden Sie auf unserer Website unter: <https://www.paulundpaul.net/datenschutz/>

Lage

Die Wohnung liegt im Holstenhofweg in Marienthal zwischen der Rodigallee und der Ahrensburger Straße. Sie besticht sowohl durch die gute Nahversorgung sowie durch ihre Nähe zur Natur mit ihren umliegenden Seen und weitläufigen Grünflächen.

Zu Fuß erreicht man Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Mit der nahe gelegenen Bushaltestelle "Ölmühlenweg (Süd)" hat man eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Buslinie 9 verkehrt in einer 10-Minuten-Taktung in Richtung Wandsbek und Rahlstedt.

Den "Wandsbek Markt" erreichen Sie in nur etwa zwölf Minuten. Das dort gelegene "Wandsbek Quarree" bietet ein breites Angebot an verschiedenen Geschäften, Restaurants und Cafés. Mit der U- oder S-Bahn sind Sie von dort aus binnen weniger Minuten am Hauptbahnhof und damit auch in der Hamburger Innenstadt.

Auch zur Autobahn kommt man schnell zur Anschlußstelle Jenfeld oder über den Horner Kreisel auf die A24 und A1.

Wer die Natur liebt oder gerne draußen Sport macht, wird die Nähe zum Eichtalpark und dem Flußlauf der Wandse sowie den Ostender Teich mit seinem Freibad schätzen. Wer es noch ausgedehnter mag, ist schnell am schönen Öjendorfer See und dem gleichnamigen Park.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	179,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Luftaufnahmen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkonaussicht



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur 1



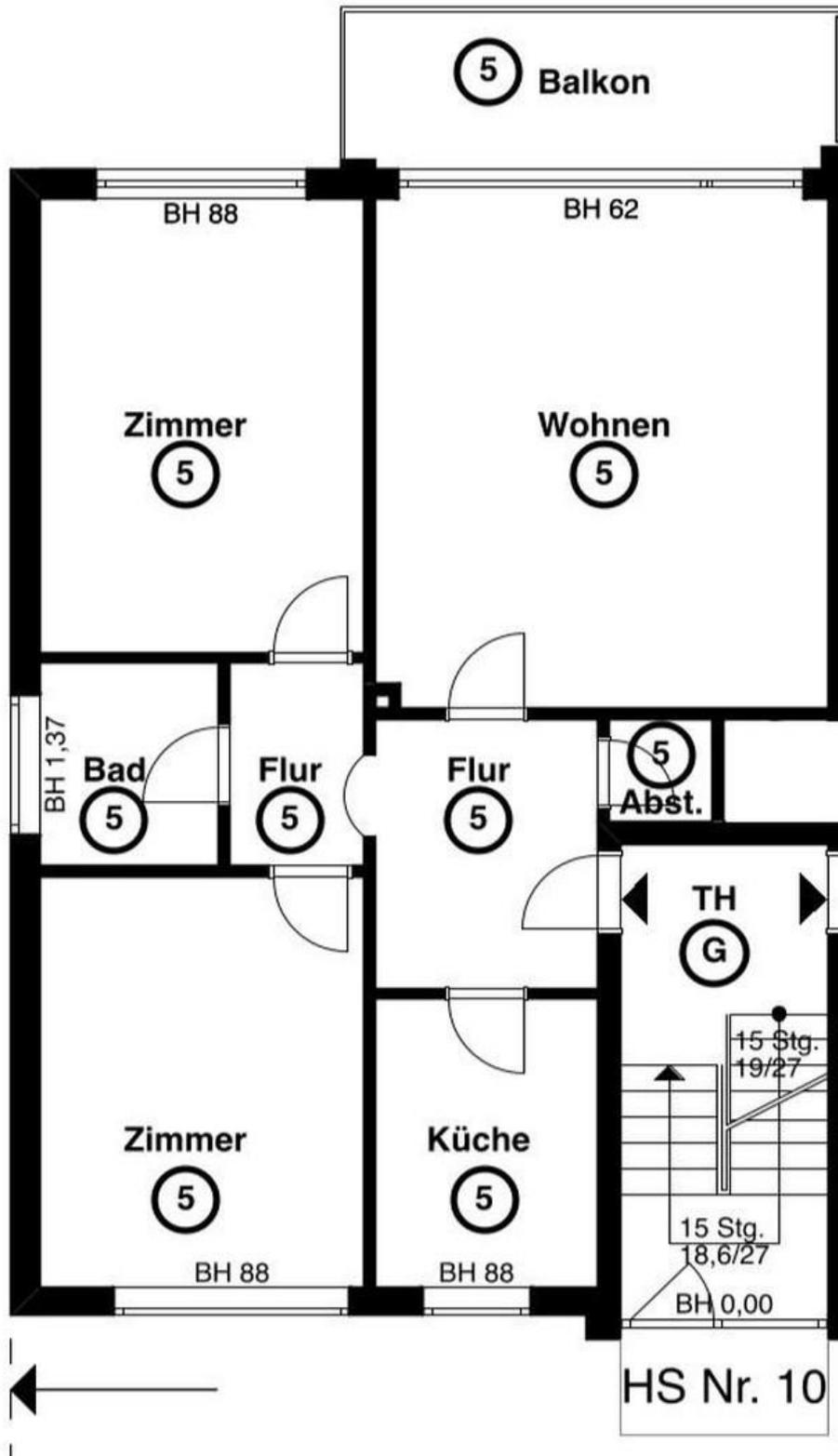
Flur 2

Exposé - Galerie



Abstellkammer

Exposé - Grundrisse



Grundriss Whg 5