

Exposé

Wohnung in Hamburg

Eimsbüttel: Sanierte 3 Zimmer-Altbauwohnung nahe Apostelkirche



Objekt-Nr. **OM-315350**

Wohnung

Verkauf: **559.000 €**

20257 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	275 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft wird eine einladende 3-Zimmer Altbauwohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche inkl. Balkon in guter, ruhiger Lage in Hamburg Eimsbüttel. Zahlreiche Stilelemente des ursprünglichen Baujahres sind erhalten. Hierzu zählen insbesondere der Pitchpine Fußboden, die Original-Kassettentüren und die Wandfliesen in der Küche.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine neue Gasbrennwertheizung, die in der Küche installiert ist. Die moderne Einbauküche mit zeitlosen weißen Fronten ist ausgestattet mit einem Induktionskochfeld, Backofen und integrierter Spülmaschine (2017); die beiden Arbeitsplatten sind aus massiver Eiche mit Naturbaumkanten. Die Wohnung ist nach Süden ausgerichtet und alle Zimmer blicken in den grünen Innenhof. Die drei Zimmer mit ca. 10 bis 17 m² Wohnfläche und großen Fenstern gehen alle vom großzügigen Flur ab und sind somit nutzbar als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Objektdetails:

2016 wurden folgende umfangreiche Sanierungsarbeiten in der Wohnung durchgeführt:

- Erneuerung der Elektrik
- Neue Heizkörper und Heizungsleitungen
- Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer
- Modernes Duschbad mit wandhängendem WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper
- Glatter Feinputz an Wänden und Decken
- Schleifen und Ölen des Pitchpine Holzbodens
- Vinylboden in der Küche
- Instandsetzung aller Zimmertüren
- Überarbeitung und Anstrich aller Holzteile

2024 wurde eine neue Gasbrennwerttherme der Firma Bosch installiert; nach einem Wasserschaden der darüberliegenden Wohnung wurden in Küche und Bad die Zimmerdecken fachgerecht erneuert. Der Schaden ist vollständig behoben.

Seit 2006 bis heute wurden am Gemeinschaftseigentum folgende, umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt: Fassade zur Hofseite, neue vergrößerte Ständerbalkone auf der Gartenseite, Treppenhaussanierung, Austausch alter Leitungen (Strom, Wasser, Gas), Fassade zur Frontseite. Die Sanierung der Grundsulleitungen ist bereits beschlossen. Voraussichtlich wird auf der nächsten Eigentümerversammlung die Erneuerung der Lichtkuppel im Treppenhaus beschlossen.

Der aktuelle Energieausweis ist in Bearbeitung; die Daten des bisherigen Energiebedarfsausweis sind (gültig bis 09/2024):

- Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 184,6 kWh/(m²xa)
- Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 205,5 kWh/(m²xa)

Das Haus ist in 17 Wohnungen im Teileigentum aufgeteilt und verfügt über eine gute Hausgemeinschaft. Die gesamten Unterlagen wie Grundbuch, Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümerversammlungen stellen wir gerne bei entsprechendem Kaufinteresse und Erhalt eines Finanzierungsnachweises zur Verfügung.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:
Balkon, Einbauküche

Lage

Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoß in Richtung Süden zum Garten bzw. zum Hinterhof. Auf dem Balkon kann man die Mittagssonne genießen.

Die kleine, einspurige Einbahnstraße ist eine ruhige Wohngegend in der Nähe der Apostelkirche, eingebettet in den Stadtteil Eimsbüttel. Die beliebte Osterstraße mit ihren Geschäften, Cafés und Restaurants ist fußläufig gut zu erreichen. Zahlreiche Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind im Viertel. Verschiedene kleine Parks befinden sich in der Nähe.

Die Anbindung ist hervorragend: Die nächste U-Bahnhaltestelle Osterstraße ist 750 m entfernt und bequem in 10 Minuten zu Fuß zu erreichen. Die U-Bahnlinie U2 ist ab Osterstraße innerhalb von 12 Minuten am Hamburger Hauptbahnhof. Mehrere umliegenden Bushaltestellen (Apostelkirche- Buslinie 4, Armbruststraße- Buslinie 183/115, Eimsbüttler Marktplatz- Buslinie 113) sind nur 250 bis 350 m entfernt. Zukünftig wird der (Fern-)Bahnhof Diebsteich für eine schnelle Anbindung an den Bahnverkehr sorgen (1,4 km entfernt). Mit dem Auto ist man zügig auf der Autobahn A7 und A23 (Auffahrt Stellingen, 5 Minuten bzw. 3,1 km).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	184,60 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Balkon

Exposé - Galerie



Bad



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Flur

Exposé - Galerie



Wohnungseingang

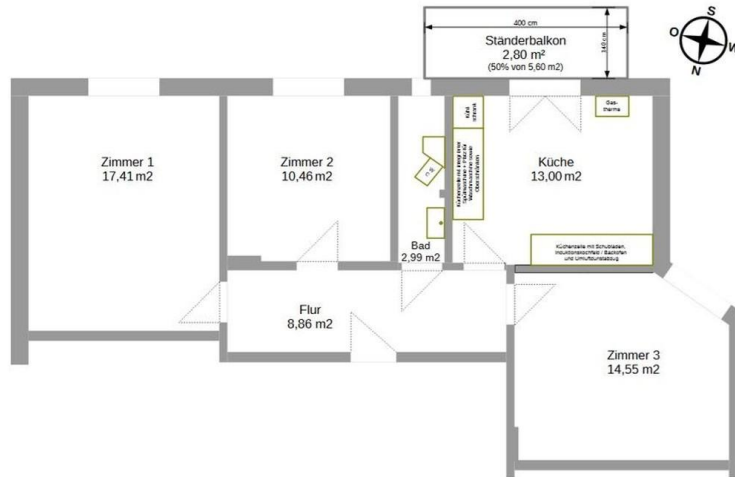


Außenansicht

Exposé - Galerie

Grundriss

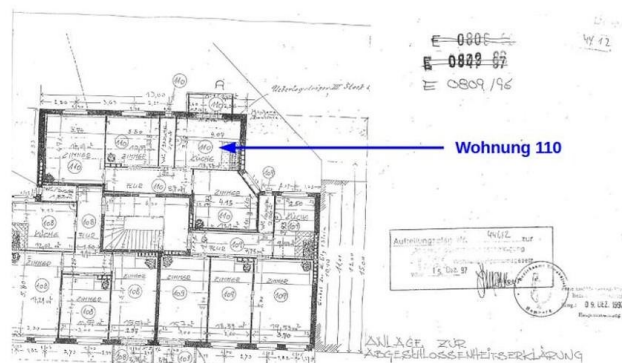
Schematischer Grundriss:



Schematischer Grundriss

Grundriss

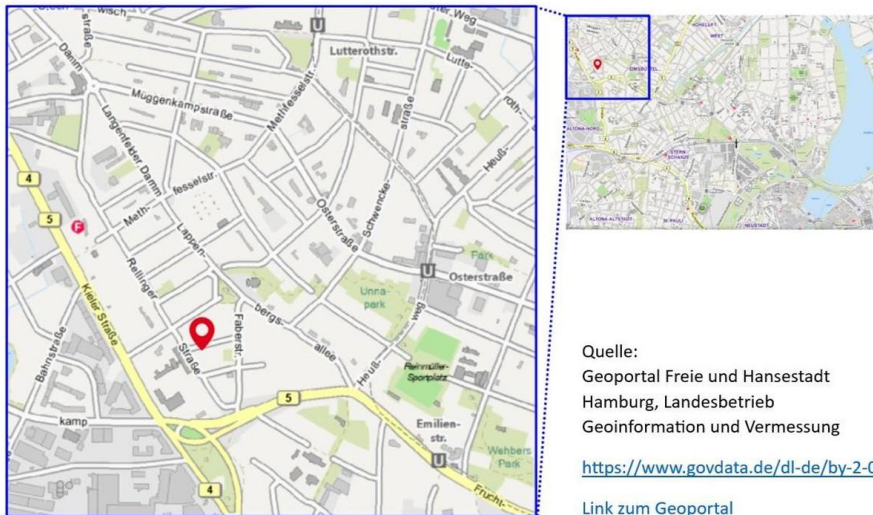
Lage im Gebäude, Auszug aus der Teilungserklärung:



Lage im Gebäude

Exposé - Galerie

Lage in Eimsbüttel



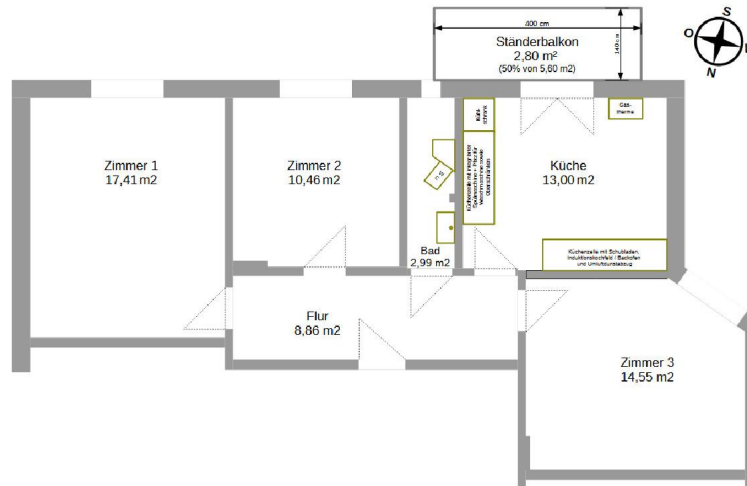
Quelle:
Geoportal Freie und Hansestadt
Hamburg, Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung
<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>
[Link zum Geoportal](#)

Lage in Eimsbüttel

Exposé - Grundrisse

Grundriss

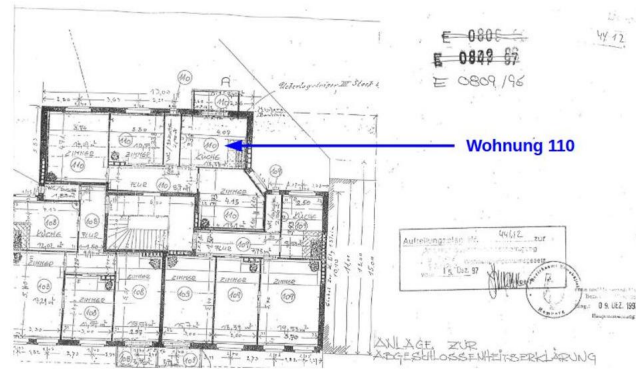
Schematischer Grundriss:



Exposé - Grundrisse

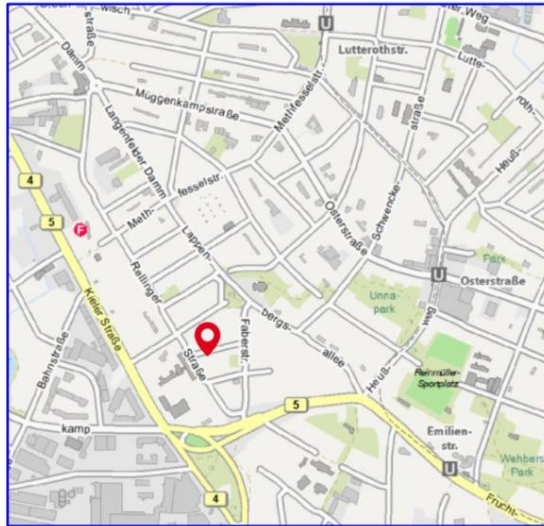
Grundriss

Lage im Gebäude, Auszug aus der Teilungserklärung:



Exposé - Grundrisse

Lage in Eimsbüttel



Quelle:
Geoportal Freie und Hansestadt
Hamburg, Landesbetrieb
Geoinformation und Vermessung

<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

[Link zum Geoportal](#)