

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Ottensen: 4 Zimmer-Altbauwohnung von Privat



Objekt-Nr. OM-316812

### Wohnung

Verkauf: **690.000 €**

22763 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1920	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	96,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	408 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sehr gepflegte, 96 m<sup>2</sup>große Nicht-Raucher-Wohnung - lichtdurchflutet im 3.OG mit weitem Blick - ist einschließlich Garage provisionsfrei zu verkaufen.

Die 4-Zimmer-Wohnung hat eine Ost-West-Ausrichtung. Die Fenster der zwei durch eine Flügeltür verbundenen Zimmer nach Westen sind - angepasst an den Stil des 20iger Jahre-Hauses - mit Sprosseneinteilungen erneuert worden. Zwei Zimmer, Küche und Speisekammer sind nach Osten orientiert. Der 6 m<sup>2</sup> große Süd-Ost Balkon wird zurzeit erneuert.

Alle Zimmer u. der Flur haben einen gepflegten, attraktiven Pitchpine-Dielenfußboden, Küche und Bad sind gefliest. Die Küche hat eine Einbauküche mit Elektro-Herd. Das Bad/WC ist mit Fenster, Waschbecken, Wanne und Duschabtrennung ausgestattet.

Zur Wohnung gehören ein großer Kellerraum sowie eine Einzel-Garage.

Das Wohnhaus Bj. 1920 verfügt über eine Klinkerfassade und eine Gas-Brennwert-Zentral-Heizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Eine Umstellung der Heizung auf Fernwärme ist geplant. Es gibt ein geräumiges Treppenhaus jedoch keinen Aufzug. Im Garagengebäude existiert ein von den Bewohnern des Hauses gemeinsam genutzter Fahrradraum.

Zusammen mit der Wohnung wird eine nicht vermietete Einzelgarage auf dem Grundstück mit Stromanschluss sowie Garagentor mit Elektromotor u. Fernbedienung verkauft.

Der Kaufpreis der Wohnung einschließlich der Garage beträgt 690.000 €.

Die 10 Wohnungen des Hauses sind mehrheitlich von den Eigentümern bewohnt. Es gibt eine gute Hausgemeinschaft.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung hat eine ideale Lage am Rande des Trubels von Ottensen mit Blick ins Grüne. Sie laufen nur 10 Minuten zur Elbe.

Bequem fußläufig erreichbar sind Supermärkte, der Mercado, Ärzte der verschiedenen Fachrichtungen, Apotheken, alle Schultypen, Spielplätze, jede Menge Restaurants und Kneipen, ebenso wie die Fabrik, wie Theater, Museen und Kinos sowie Parks.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch mehrere Buslinien (Entfernung 3-5 Minuten) gegeben. Die S-Bahn und den Bahnhof Altona erreicht man zu Fuß in 15 Minuten. Ottensen hat ein gut ausgebautes Fahrradwegenetz.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 und 2 nach Westen



Zimmer 2 und 1 Richtung Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 nach Osten



Flur v. Zi. 3 Richtung Eingang

# Exposé - Galerie



Teilflur nach Osten



Zimmer 4 nach Osten

# Exposé - Galerie



Bad



Küche mit Speisekammer

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Südostbalkon



# Exposé - Galerie



Garage

# Exposé - Grundrisse

