

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

Sanierte 3-Zi.-Wohnung inkl. Einzelgarage



Objekt-Nr. **OM-317411**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Ann-Christin Buchwald

Reetwischendamm 10
22143 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	85,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	8,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. OG einer gepflegten Wohnanlage von 1972 in Zentrumsnähe von Hamburg-Rahlstedt.

Vom großzügigen Flur aus gelangt man in jede Räumlichkeit der Wohnung. Lichtdurchflutete Räume dank der bodentiefen Fenster im Wohnzimmer und Büro / Kinderzimmer, die nicht nur für eine helle und freundliche Stimmung sorgen, sondern auch den Zugang zur charmanten Loggia ermöglichen. Ein weiteres großes Zimmer bietet sich optimal als Schlafzimmer an.

Die neue Einbauküche ist ein echtes Highlight und bietet ausreichend Platz für einen Tisch und Stühle.

Das stilvolle Badezimmer ist mit einer komfortablen Badewanne ausgestattet, zusätzlich steht Ihnen ein saniertes Gäste-WC zur Verfügung.

Es besteht ggf. die Möglichkeit, den Dachboden über der Wohnung zum weiteren Ausbau zu verwenden.

Ausstattung

In der gesamten Wohnung wurde ein neuer Vinylboden verlegt, der nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch pflegeleicht und langlebig.

Die komplette Elektrik wurde erneuert, sie entspricht den neuesten Sicherheitsstandards.

Die neuen Bäder sind stilvoll und modern gestaltet und verfügen über elegante Fliesen in Marmoroptik, sie sind sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend, ideal für entspannende Momente.

Die frisch sanierte Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein angenehmes und stilvolles Wohnen benötigen.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Diese Wohnung vereint modernes Design mit praktischen Annehmlichkeiten und ist perfekt für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf eine zentrale Lage und hochwertige Ausstattung legen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Wohnraum. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Rahlstedt ist ein beliebter Stadtteil im Nordosten Hamburgs, der durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre besticht. Das Zentrum von Rahlstedt ist nur ca. 1km entfernt, hier finden Sie alle Dinge für den täglichen Bedarf, Apotheken und ein Ärztehaus. Drei Mal wöchentlich findet in der Fußgängerzone der beliebte Wochenmarkt statt. Auch gastronomische Angebote, von gemütlichen Cafés bis hin zu Restaurants, sind in der Umgebung vorhanden.

Für Familien gibt es ein breites Angebot an Schulen und Kindergärten, die eine gute Bildung und Betreuung gewährleisten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal.

In nur ca. 4 Gehminuten gelangen Sie zur nächsten Bushaltestelle, der Bus bringt Sie zum Bahnhof Rahlstedt, von wo Sie die Regionalbahn zum Hamburger Hauptbahnhof bringt. In ca. 35 Minuten sind Sie in der Hamburger Innenstadt.

Autofahrer profitieren von der Nähe zur A1, die eine unkomplizierte Anbindung an das überregionale Straßennetz bietet.

Naturliebhaber kommen in Rahlstedt ebenfalls auf ihre Kosten. Der Stadtteil bietet zahlreiche Grünflächen, Parks und Naherholungsgebiete, wie den Rahlstedter Wald und die nahegelegenen Wiesen und Felder, die zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Das Naturschutzgebiet Höltigbaum ist in wenigen Gehminuten erreichbar und lädt zum Wandern, Joggen oder einfach nur Flanieren in einer faszinierenden Landschaft ein.

Insgesamt ist Rahlstedt ein attraktiver Stadtteil, der sowohl Ruhe und Erholung als auch eine gute Anbindung an das städtische Leben bietet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Büro / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Einzelgarage



Vorderseite

Exposé - Galerie



Hinterseite