

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Wohnung Hummelsbüttel



Objekt-Nr. **OM-317581**

#### Wohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

22339 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	1
Heizkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die attraktive Wohnung liegt im Hochparterre und überzeugt mit ihrem großzügigen offenen Grundriss und ist bestens ausgestattet, auf der 22 m<sup>2</sup> zur sonnigen und ruhigen Gartenseite hin gelegenen Sudterrasse gelangt man vom Wohnzimmer über ein großes Glasschiebeelement, 2 großzügige Schlafzimmer bieten viel Platz um sich zurückzuziehen, die Küche würde im 2015 komplett modernisiert und mit Marken-Möbeln und -Geräte ausgestattet, das Bad mit Badewanne, Dusche und Fenster lässt keine Wünsche offen, Elektrische Jalousien schützen alle Fenster,

Fußbodenheizung würde in 2017 modernisiert und mit Danfoss Fernsteuerung der

Einzelräume ausgestattet, Die zentrale Heizungsanlage (Viessmann) der Wohnanlage wurde gerade in 2016 erneuert, so dass der Energieverbrauch der Anlage deutlich gesunken ist, im Keller befinden sich Sauna, Waschküche, Trockenraum, Abstellräume und Tiefgarage mit elektrischem Tor (Sondereigentum). Ein Stellplatz gehört zu dieser Eigentumswohnung, die Terrassen würden saniert und die alten Bäume im Garten gefällt.

Die Anlage würde sorgfältig von den Eigentümern gepflegt, so dass es keinen Reparatur oder Renovierungstau gibt.

## Ausstattung

Terrasse, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Parkett, Fliesen, sehr breiter Tiefgaragenstellplatz & Waschküche im Keller

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche

## Sonstiges

Top Wohnung direkt am Susebek-Kanal gelegen.

## Lage

Die Eigentumswohnung liegt im Hochparterre einer kleinen Wohnanlage mit sechs Parteien. Unter dem alten Baumbestand in der Hummelsbüttler Hauptstraße finden sich vorwiegend Ein- und kleinere Mehrfamilienhäusern.

Der Susebek Kanal fließt direkt vor der Haustür und lädt zu Spaziergänge.

Zu den nächsten Einkaufsmöglichkeiten sind es ca. fünf Minuten zu Fuß, Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe. Für ein großes Shopping-Erlebnis garantiert das beliebte Alstertaler Einkaufszentrum in ca. 5 km Entfernung.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule,

Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	197,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche / Essecke



Küche / Essecke

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Bad

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Keller



Tiefgaragenstellplatz

# Exposé - Grundrisse

