

Exposé

Wohnung in Hamburg

Provisionsfreie & sofort verfügbare 3-Zimmer-Wohnung in Barmbek-Süd



Objekt-Nr. OM-317980

Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
W. B. Wulff

Volksdorfer Straße 26
22081 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	54,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	16,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	336 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser besonders ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine vollständig renovierte Wohnung mit drei Zimmern in der 2. Etage (Endetage).

Die Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage mit insgesamt 58 Einheiten, verteilt auf zwei Gebäude und sieben Hauseingänge.

Die Fassaden beider Gebäude aus dem Jahr 1956 wurden 2005 vollständig wärmegeklämt. In 2017 wurde zudem die oberste Geschossdecke gemäß Energieeinsparverordnung geklämt.

Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Heizungsanlage per Fernwärme, deren Speicherladesysteme im Oktober 2024 erneuert wurden. Die Arbeiten wurden komplett aus der Instandhaltungsrücklage finanziert. Es herrscht also keinerlei Sanierungsstau. Das Hausgeld sank zuletzt.

Ein aktueller Energieausweis liegt selbstverständlich vor.

Die großen Zimmer 1 & 2 (mit Balkon) finden sich in Südausrichtung und erhellen die Räume durch große, doppeltverglaste Fenster.

Das Zimmer 3 und die Küche sind zur Nordseite gelegen.

Das innenliegende Dusch-Bad mit großem Duschbereich verfügt über eine elektrische Entlüftungsanlage. Der zentrale Flur empfängt sie eingangsseitig und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe & -schränke.

Eine Deckenhöhe von ca. 2,60 m verleiht dem Objekt ein besonders großzügiges Wohngefühl.

Durch die umgebenden Baumbestände blicken Sie im Sommer zu allen Seiten stets ins Grüne. Durch die im Süden niedrigere Nachbarbebauung sind die Räume stets lichtdurchflutet.

Vor dem Hauseingang befinden sich moderne Fahrradbügel zum sicheren Anschließen von Fahrrädern. Sie können Fahrräder jedoch auch im Fahrradkeller abstellen, den sie über einen separaten, äußeren Kellerabgang links neben dem Hauseingang erreichen.

Zur Wohnung gehört ein ca. 10 qm großer Kellerraum mit Fenster. Als besonderes Highlight verfügt die Wohnung zusätzlich zum Kellerraum noch über ein 2017 erneuertes Dachbodenabteil, welches sich direkt über der Wohnung befindet. Zudem bietet der riesige Dachboden die Möglichkeit dort Wäsche zu trocknen.

Ausstattung

Die Wohnung ist überwiegend mit hellem Laminatboden ausgestattet. In der Küche befindet sich ein PVC-Boden und im Bad Bodenfliesen. Alle Wände sind mit Strukturtapeten versehen und weiß gestrichen (im Bad Wandfliesen).

Die Beheizung wird durch Heizkörper mit Thermostatreglern sichergestellt. Im Bad ist der Heizkörper als komfortabler Handtuchhalter ausgeführt. Das wandhängende Sanitärporzellan befindet sich in sehr gutem Zustand. Ein Spiegelschrank mit Elektroanschluss ist möglich. Die 80 x 120 cm große Duschwanne ist aus durchgefärbtem, weißen Acryl ausgeführt. Eine dreiteilige Schiebe-Duschabtrennung ist vorhanden.

Eine Gegensprechanlage zur Hauseingangstür, sowie ein DSL- und Kabelanschluss gehören hier zum Standard. Glasfaser (Telekom) liegt im Keller bereits an.

Die Küche ist mit einer doppelzeiligen Einbauküche mit modernen Hochglanz-Fronten ausgestattet. Neben diversen, fast raumhohen Hängeschränken mit viel Staumöglichkeiten, bieten die Unterzeilen verhältnismäßig viel Arbeitsfläche, eine Edelstahlspüle, Schubladen und weitere Regal- und Stauflächen. Zur Ausstattung gehören eine Geschirrspülmaschine (45cm), eine energiesparende Kühl-Gefrier-Kombination, sowie ein Backofen. Das über dem Backofen angeordnete, elektrische Kochfeld kann bei Bedarf durch ein Modell mit mehr Kochzonen und einer Dunstabzugshaube (Umluft) ergänzt werden. Zudem ist in der Küche der Platz zum Anschluss einer Waschmaschine (60cm) vorgesehen. Die kurze Unterzeile (rechts) ist zudem so ausgeführt, dass sie die Möglichkeit bietet, z.B. mit Hilfe eines Barhockers Küchenarbeiten im

Sitzen durchzuführen oder eine kleine Mahlzeit zu sich zu nehmen. Weiterer Stauraum lässt sich durch zusätzliche Hängeschränke schaffen.

Rauchwarnmelder der Hausverwaltung befinden sich derzeit im Flur und in Zimmer 3.

Alle 5 Innentüren wurden bei der letzten Renovierung in Buche-Nachbildung erneuert und mit Beschlägen der Marke Hoppe versehen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie liegt citynah in einer sehr beliebten Gegend in Hamburg Barmbek-Süd.

Kurze Wege prägen die hervorzuhebende Lage dieser Immobilie - das gilt einerseits für die Nahversorgung, andererseits für die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr: Die Haltestellen "Dehnhaide" oder "Hamburger Straße" der U-Bahnlinie U3 sind fußläufig in ca. 4-5 Min. zu erreichen. Von dort gelangen Sie zügig die Innenstadt (13 Min. bis Hbf.). Ebenso verkehren diverse Buslinien.

In Laufnähe gibt es diverse Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte und das Einkaufszentrum Hamburger Meile. Ein paar Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen, Friseure, Fitnessstudios, Bars und Buchhandlungen finden Sie ebenfalls vor Ort. Auch die Kultur kommt z.B. im nahegelegenen Ernst-Deutsch-Theater, dem Englischen Theater und dem UCI-Kinocenter an der Mundsburg nicht zu kurz.

Ums Eck erreichen Sie die Supermärkte REWE und ALDI sogar ohne eine Straße überqueren zu müssen! Das Frischeangebot des freitags um 12:00 Uhr stattfindenden Wochenmarkts Vogelweide erreichen Sie in nur 1 Minute zu Fuß.

Alle Schulformen sind in der näheren Umgebung vorhanden. Das Angebot an Sporthallen und Sportplätzen ermöglicht Aktivitäten unterschiedlichster Art.

Ein Grünzug entlang des Eilbekkanals erstreckt sich bis zur Außenalster und lädt zu einem schönen Spaziergang oder zum Verweilen ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Ansicht Norden

Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1, Blick zum Fenster

Exposé - Galerie



Zimmer 1, Blick zur Tür



Zimmer 1, Ausblick

Exposé - Galerie



Zimmer 2, Blick zum Balkon



Zimmer 2, Blick zur Tür

Exposé - Galerie



Zimmer 2, Blick auf Balkon



Zimmer 2, Balkon

Exposé - Galerie



Zimmer 2, Ausblick vom Balkon



Bad

Exposé - Galerie



Bad innen links



Bad innen rechts



Zimmer 3, Blick zum Fenster

Exposé - Galerie



Zimmer 3, Blick zur Tür



Zimmer 3, Ausblick

Exposé - Galerie



Küche, links



Küche, rechts

Exposé - Galerie



Küche, frontal



Küche, Blick zur Tür

Exposé - Galerie



Dachboden, Trockenboden



Dachboden-Abteil

Exposé - Grundrisse



Grundriss