

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

Umfangreich sanierte Erdgeschosswohnung in bester Lage - keine Maklerprovision



Objekt-Nr. **OM-320674**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **398.000 €**

Ansprechpartner:
Moritz Waldeier

Löwenstraße 27
20251 Hamburg
Hamburg
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1900 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 4 | Zustand | modernisiert |
| Zimmer | 2,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 40,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 12,00 m ² | Etage | Erdgeschoss |
| Energieträger | Fernwärme | Heizung | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl. | 425 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese charmante 40m² große Erdgeschosswohnung in einem denkmalgeschützten Hamburger Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900, das den zeitlosen Charakter der Gründerzeit verkörpert. Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort.

Die Wohnung überzeugt durch ihre helle und freundliche Atmosphäre, die durch große Fenster und eine durchdachte Raumaufteilung entsteht. Besonders hervorzuheben ist, dass sich die Wohnung auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes befindet, was für eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre sorgt.

Das Gebäude selbst wurde mit viel Liebe zum Detail saniert. Die Fassade erstrahlt nach einer umfassenden Renovierung vor einigen Jahren in neuem Glanz. Zudem wurde das Dach im Jahr 2024 nach den KfW-Anforderungen gedämmt und neu gedeckt, was nicht nur die Energieeffizienz erhöht, sondern auch den Wert der Immobilie langfristig sichert.

Aktuell findet die Erneuerung der Abwasserleitung statt. Die Kosten hierfür sind bereits beglichen. Die zentrale Beheizung erfolgt über einen Fernwärmeanschluss.

Ein 12m² große Abstellraum im Dachgeschoss, bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände und sorgt somit für mehr Ordnung in der Wohnung.

Ausstattung

Diese wunderschöne Wohnung wird nach einer umfassenden Modernisierung verkauft und bietet Ihnen ein Höchstmaß an Wohnkomfort. Die durchgeführten Arbeiten sind nicht nur optisch ansprechend, sondern auch funktional und zukunftssicher.

Neben den offensichtlichen Upgrades, wie Maler-, Fliesen- und Bodenlegerarbeiten, wurden zahlreiche weitere Maßnahmen ergriffen, um den Wohnstandard zu erhöhen. Dazu gehört der Einbau einer modernen Fußbodenheizung, die für eine angenehme Wärme sorgt und gleichzeitig die Heizkosten optimiert.

Die gesamte Elektrik wurde erneuert, einschließlich der Unterverteilung, sodass Sie sich keine Sorgen um veraltete Leitungen machen müssen. Zudem wurde eine zentrale Wohnungs-Lüftungsanlage installiert, die auch bei geschlossenen Fenstern für ein gesundes Raumklima sorgt und frische Luft in Ihre Räume bringt. Auch die wassergeführten Leitungen wurden komplett erneuert, was Ihnen zusätzliche Sicherheit und Komfort bietet.

Dank dieser umfassenden Modernisierungen besticht die Wohnung mit maximalem Wohnkomfort bei minimalen Nebenkosten. Sie ist ideal für ein jahrzehntelanges Wohnen oder Vermieten geeignet, ohne dass Sie sich um nervenaufreibende Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen kümmern müssen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad

Lage

Die Wohnung in der Löwenstraße 27 befindet sich in einem der begehrtesten Stadtteile Hamburgs, der durch seine zentrale Lage und hervorragende Anbindung besticht. Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus urbanem Leben und grünen Oasen aus. Hervorzuheben ist u.a. die Nähe zum bekannten Isemarkt.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Der charmante Stadtteil bietet eine lebendige Atmosphäre und ist ideal für alle, die das pulsierende Leben Hamburgs genießen möchten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Die U-Bahn-Station sowie mehrere Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie anderer wichtiger Stadtteile.

Zudem laden nahegelegene Parks und Grünflächen zu entspannenden Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 163,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

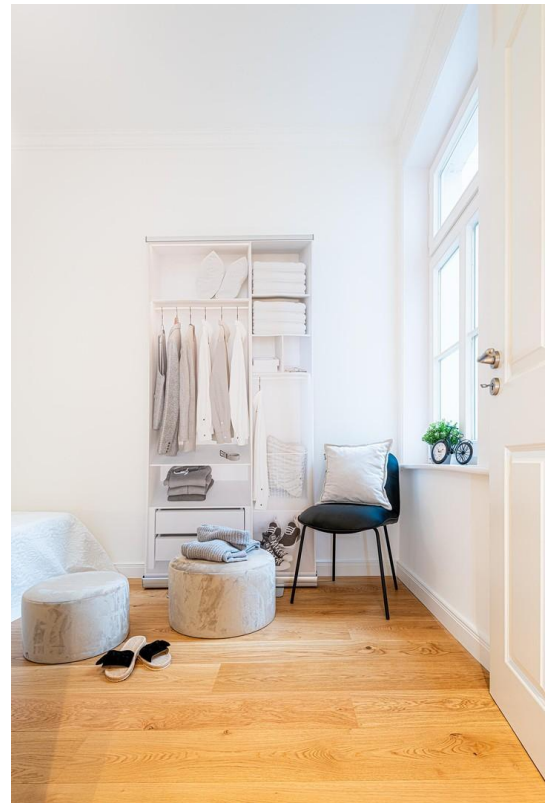
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



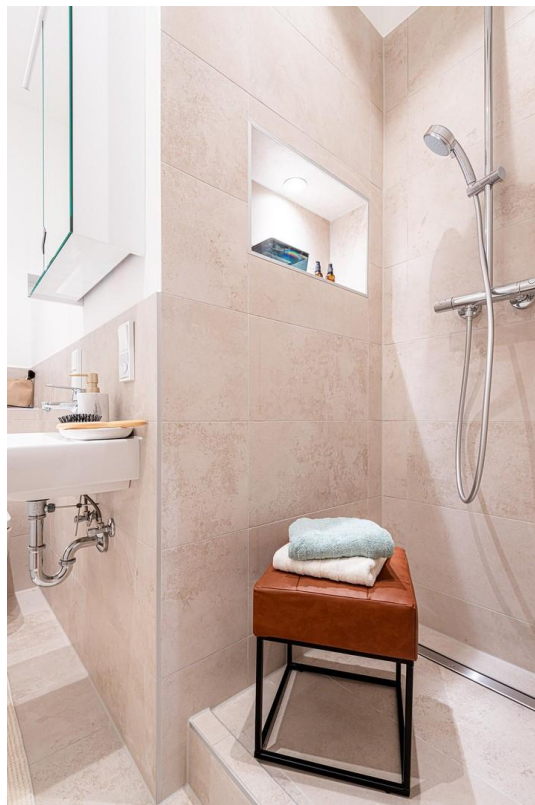
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

