

Exposé

Maisonette in Hamburg

Modernisierte 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage Bramfelds



Objekt-Nr. **OM-320759**

Maisonette

Verkauf: **399.000 €**

22175 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1957	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	85,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	42,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese freundlich helle Maisonettewohnung befindet sich in einem gepflegten Klinkergebäude in ruhiger Lage Bramfelds. Über zwei Etagen erstreckt sich die Wohnfläche von insgesamt 85 m² und umfasst 3 Zimmer, eine Küche, eine Garderobe, ein Gäste-WC sowie ein Duschbad.

Sie betreten die Wohnung und finden gleich zu Ihrer Linken ein kleines Gäste-WC sowie eine Garderobe. Zu Ihrer Rechten liegt die Küche. Geradeaus gelangen Sie ins lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit Terrassen- und Gartenzugang. Das Grundstück ist ca. 200 m² groß und zeigt nach Süd-Westen.

Über eine Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, in dem sich zwei große Schlafzimmer sowie ein Duschbad befinden. Des weiteren verfügt die Wohnung über eine Nutzfläche von 42 m² im Keller. Ein Garagenstellplatz ist ebenfalls verfügbar und kann miterworben werden.

Die Wohnung wurde 2024 komplett saniert. Unter anderem wurden die Elektrik, die Heizkörper, die Fenster sowie beide Badezimmer erneuert. Der Energiebedarfsausweis des Hauses entspricht der Kategorie E, der Endenergiekennwert beträgt 138 kWh (m²*a).

Ausstattung

- sonnige Terrasse mit Garten
- großzügiger Balkon
- geräumige Garage
- Keller mit viel Stauraum und weiteren individuellen Nutzungsmöglichkeiten
- doppeltverglaste Kunststofffenster von 2024
- Gasheizung von 2024

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

Lage

Die Wohnung befindet sich in sehr ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage im Stadtteil Hamburg-Bramfeld. Der Bramfelder Dorfplatz liegt 1 km Luftlinie entfernt und bietet viele Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Restaurants, Wochenmärkte oder Arztpraxen. Des weiteren befinden sich Schulen, Kitas, Spielplätze und Supermärkte in fußläufiger Nähe.

Der Stadtteil zeichnet sich außerdem durch seine Vielzahl an Grünflächen und Parks aus, die sich ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder zur Erholung im Freien eignen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	138,49 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Duschbad



Gäste-WC