

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg unterer Teil einer frisch renovierten Stadtvilla in Fuhlsbüttel



Objekt-Nr. **OM-321049**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Tamm

22335 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1913	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	69,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	23,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	240 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzstück der Wohnung sind die große Küche und das große Wohnzimmer, die beide sehr hell nach Süden zeigen. Das Wohnzimmer verfügt über zwei große Fenster, die Küche über eines und die Terrassentür. Beide Räume sind über einen Durchgang (mit Schiebetür) verbunden. Das Wohnzimmer könnte geteilt werden; Elektro ist dafür vorbereitet. Alle Fenster blicken durch den eigenen Vorgarten in Richtung Straße.

Nach Norden raus befindet sich das Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank. Das Fenster zeigt in Richtung hintere Gärten.

Die Badezimmer und WC haben die Fenster in Richtung Westen auf ein kleines eigenes Rasenstück. Hier stehen ein hübscher Flieder und auf dem Nachbargrundstück eine prächtige Rhododendronhecke. Sämtliche Räume sind durch einen großen, hellen Flur zu erreichen.

Ausstattung

Außer in den (gefliesen) Bädern ist durchgängig Vinyl verlegt, darunter befindet sich in den meisten Räumen (außer Kleiderschrank und Bäder) ein alter Dielenboden.

Die wenige Jahre alte Einbauküche verfügt über eine deutlich gehobener Ausstattung (Granit-Arbeitsplatte, großes Induktionsfeld, hochwertiger Backofen mit Mikrowellenfunktion, ...)

Als Nutzfläche stehen drei Kellerräume mit insgesamt ungefähr 25 m² zur Verfügung.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Mittendrin im schönen, ruhigen Fuhlsbüttel und sehr verkehrsgünstig liegt diese ca 69 m²-Wohnung. In knapp 10 Minuten läuft man zur U1 Fuhlsbüttel, in einer knappen Viertelstunde zum Flughafen. Störung durch den Fluglärm sind kaum merkbar. Die Alsterkrugchaussee und der Erdkampsweg mit ihren vielen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Mit dem PKW ist die Hamburger Innenstadt in ca 20 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Vorgarten und Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Wohnzimmer 4

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Küche 3



Küchenzeile

Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad 2

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur 1

Exposé - Galerie



Flur 2



Rosen im Vorgarten

Exposé - Galerie



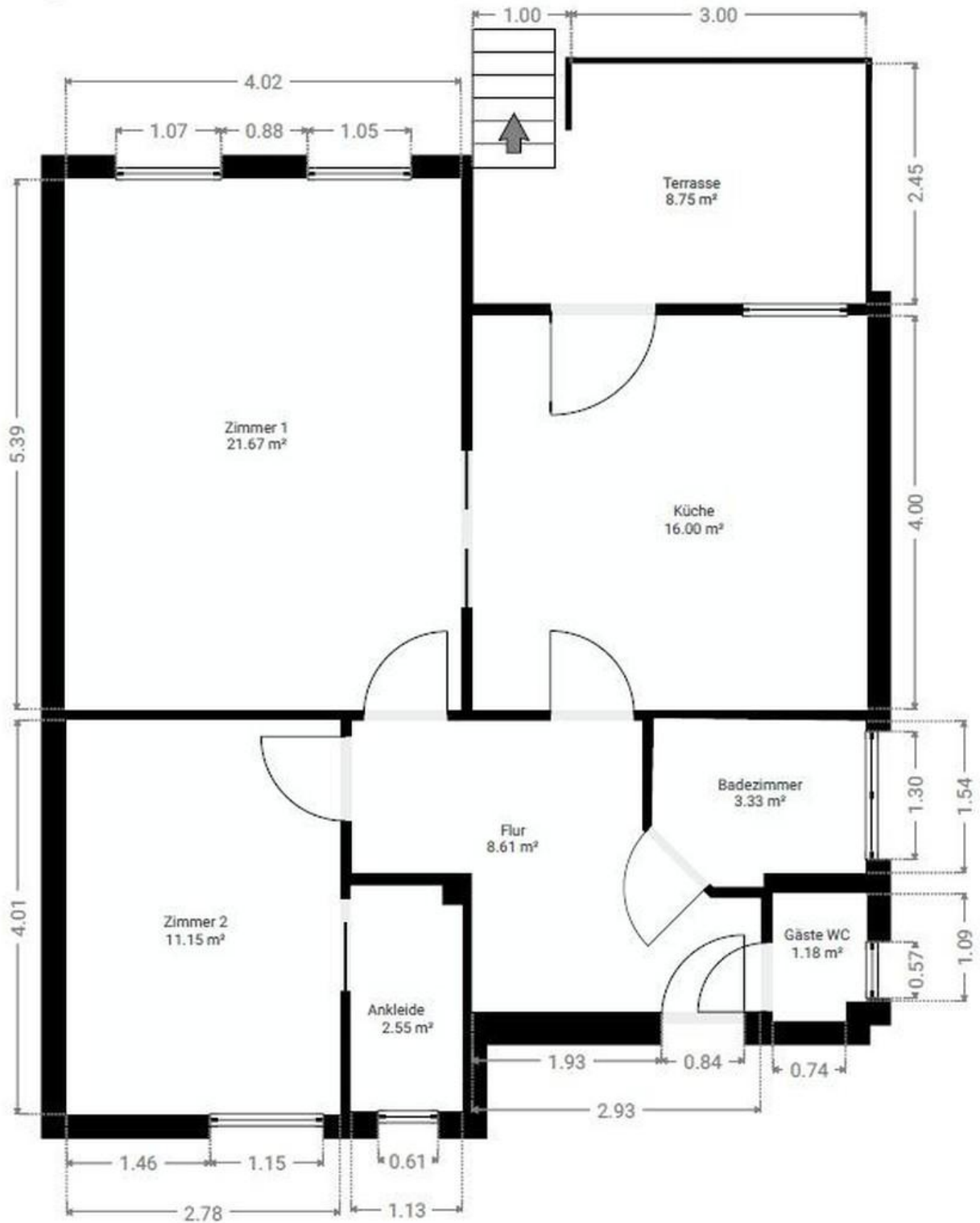
Schlafzimmer



Ankleide

Exposé - Grundrisse

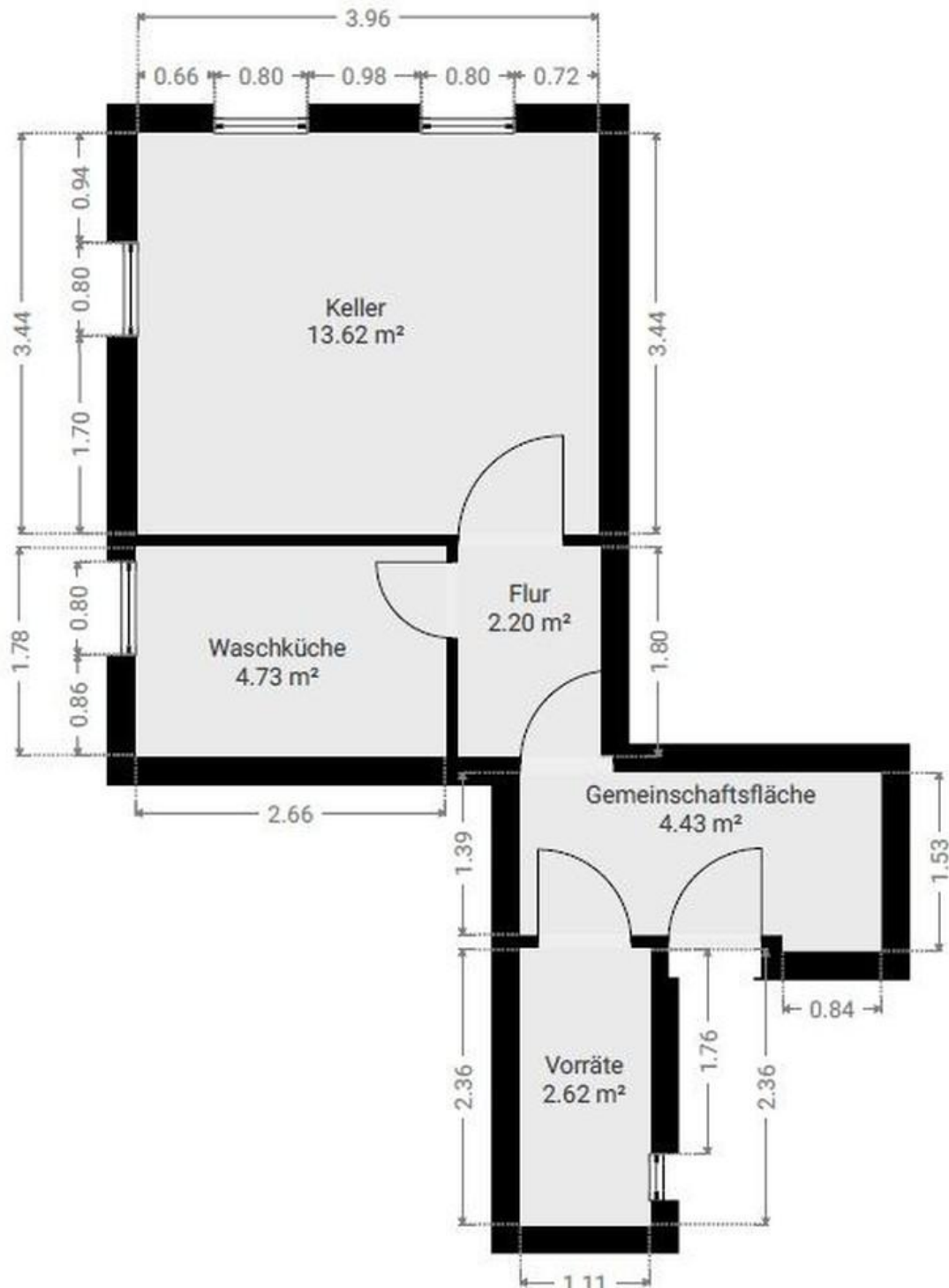
▼ Erdgeschoss



EG - Wohnung

Exposé - Grundrisse

▼ 1. Untergeschoss



Keller-Räume