

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### 4 Zi. Altbau Whg. St.Georg



Objekt-Nr. **OM-322922**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **515.000 €**

Ansprechpartner:  
Wulf Mey

20099 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1908	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	352 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr schöne sanierte Altbau Wohnung in einem Gründerzeitgebäude Bj. 1908 mit 17 Einheiten. Die Wohnung hat 4 Zimmer (3 große und ein kleines), 3 m hohe Decken und ist vollständig saniert. Das getrennte Vollbad und das WC sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. Die Küche hat eine neuwertige Einbauküche und eine extra Speisekammer. Der Fußboden der Wohnung besteht aus Pitchpine. Alle Wände wurden mehrfach verspachtelt und geschliffen. Steckdosen und Schalter aus Porcellan. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum auf dem Dachboden. Ausserdem gibt es einen gemeinschaftlichen Trockenraum auf dem Dachboden und ein Häuschen für Fahrräder oder Kinderwagen hinter dem Haus.

## Ausstattung

Die hintere Aussenfassade (Brandmauer), die sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt wurde kürzlich saniert und mit einem WVS (Dämmung) versehen.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist seit 10 Jahren fest vermietet. Die Netto Kaltmiete beträgt 1.190 €. Im Wohngeld sind die Heizkosten enthalten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Viertel St.Georg und ist am Ende einer Sackgasse sehr ruhig gelegen. Lange Reihe und Lohmühlenpark in 400 m Entfernung. Bis zur Alster sind es 700 m. Vor dem Haus befindet sich ein Platz mit Bäumen und Bänken. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Wochenmarkt, Ärzte, Cafés, Schulen, Kindergärten, Galerien und vieles mehr sind fußläufig gut zu erreichen. Die U Bahn Station Lohmühlenstraße ist 200 m entfernt, bis zum Hauptbahnhof sind es 700 m.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	111,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küchenfenster



Küche

# Exposé - Galerie



Speisekammer



Küche

# Exposé - Galerie



Vollbad



Bad Waschbecken

# Exposé - Galerie



WC



Kleines Zimmer

# Exposé - Galerie



Schalter Porzellan



Hauseingang innen

# Exposé - Galerie



Hauseingang außen



Fahrradschuppen

# Exposé - Grundrisse

