

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Renovierte 3-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung mit eigenem Garten



Objekt-Nr. **OM-323329**

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.550 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andreas Reikat

22089 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	340 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.650 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier beschriebene Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße in Hamburg-Eilbek.

Über wenige Stufen erreichen Sie die im Hochparterre gelegene Wohneinheit.

Die „BESONDERHEIT“ ist, dass der Gartenbereich mit rund 220 Quadratmeter, welcher auf der Rückseite des Objektes liegt, nur dieser Wohnung zugeordnet ist und somit individuell genutzt kann. Den Gartenbereich erreichen Sie auch direkt vom Balkon der Wohnung.

Alle Fenster sind mit elektrischen modernen Rollläden und Fliegenschutz ausgestattet!

Die kleine Hausgemeinschaft umfasst nur vier Wohneinheiten.

Der genannten Wohnung ist kein Kfz.-Stellplatz zugeordnet.

Im Kellerbereich gibt es noch ein separater Keller, welcher von Ihnen genutzt werden kann. Darüber hinaus steht Ihnen noch ein gemeinschaftlicher Trockenraum in diesem Bereich zur Nutzung zur Verfügung.

Für das Objekt liegt ein aktueller Energieausweis vor und kann bei dem Besichtigungstermin eingesehen werden.

## Ausstattung

Anschauen, einziehen und wohlfühlen!

Die gute Raumaufteilung der Wohnung überlässt Ihnen viel Platz für Ihre individuelle Gestaltung.

Vor kurzem wurde die komplette Wohnung modernisiert und geschmackvoll eingerichtet.

Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Stäbchenparkett ausgestattet.

Vom Eingangsbereich gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich von rund 30 Quadratmetern.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den überdachten Balkon, welcher nach Westen ausgerichtet ist. Direkt vom Balkon gelangen Sie über eine Treppe in den „eigenen“ und ruhigen Gartenbereich mit rund 220 Quadratmetern, welcher zum Entspannen einlädt.

Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, diese verfügt über eine Spülmaschine und einen Backofen mit Cerankochfeld. Die anthrazit farbigen Fronten der Einbauküche, passen sehr gut zu den hellen Bodenfliesen und somit gut ins gesamte Bild der Wohnung.

Das komplett modernisierte Badezimmer ist mit einem Duschbereich und weiteren geschmackvollen und praktischen Accessoires, wie einen Spiegelschrank und einen Handtuchheizkörper ausgestattet.

Im Schlafzimmer gibt es einen großzügigen Einbauschränk. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls auf den Balkonbereich.

Alle Räume sind vom Flur aus zugänglich. Auch der praktische Abstellraum, welcher Ihnen eine bequeme zusätzliche Möglichkeit vieles griffbereit unterzubringen.

Worauf warten Sie noch? Bei einem persönlichen und individuellen Besichtigungstermin lassen sich Ihre Wünsche und Vorstellungen besser planen!

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Objekt ist derzeit noch bewohnt, aus diesem Grund finden nur individuelle Besichtigungen nach vorheriger Vereinbarung statt.

Bitte beachten Sie, dass Besichtigungen nur vereinbart werden, sofern das Anfrageformular von Ihnen vollständig mit Vor- und Zunamen, Ihrer Meldeanschrift und Ihrer Telefonnummer ergänzt und zurückgesandt worden ist. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Ferner möchte ich darauf hinweisen, dass sämtliche objektbezogene Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit, erfolgen.

## Lage

Dieser beliebte im Hamburger-Osten gelegene Stadtteil Wandsbek bietet Ihnen eine Vielzahl von Parkanlagen und Erholungsgebieten, wie den Eilbekpark, den Friedrichsberger Park oder den Jakobipark. Die Alster und die Hamburger Innenstadt erreichen entlang des Eilbekkanals bequem mit dem Fahrrad in rund zehn Minuten

In der nahen Umgebung befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Auch das beliebte Einkaufszentrum „QUARREE-Wandsbek, welches zum Shoppen und Bummeln einlädt ist gut zu Fuß zu erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Verschiedene Busverbindungen und nahegelegene U- und S-Bahnhöfe sind fußläufig erreichbar. Von hier aus führen Sie vielen direkte und schnelle Verbindungen in den großflächigen Hamburger Stadtbereich.

Verschiedene Ärzte, Schulen, Kita´s, öffentliche Einrichtungen und diverse Freizeitmöglichkeiten und Sportvereine sind über kurze Wege gut zu erreichen.

Alle zwei Jahre wird das nachbarschaftliche „Börnestraßen-Fest“ organisiert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	147,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Garten zur Alleinnutzung

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Wohnzimmer mit Essecke



Schlafzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Einbauschränk



Küche mit EBK

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Hausfront

# Exposé - Grundrisse

