

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

Stilvolles Szene-Appartement mit Loftcharakter in Winterhude



Objekt-Nr. **OM-325372**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:
Ronny Goldschmidt

22301 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1904	Zustand	keine Angaben
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	37,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	164 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses exquisite Szene-Appartement im Herzen von Hamburg-Winterhude, nur wenige Schritte vom lebendigen Mühlenkamp entfernt. Diese vollumfänglich renovierte Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines historischen Mehrfamilienhauses aus der Gründerzeit (Baujahr 1904) bietet modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Aufteilung:

- Wohn- und Essbereich: Offener Raum mit viel Licht (Süd-West- Ausrichtung) und direktem Zugang zur Küche.
- Schlafzimmer: Separater Raum, ideal für ein Doppelbett und Kleiderschrank.
- Küche: Offene Einbauküche mit hochwertigen Geräten und LED Beleuchtung.
- Badezimmer: Modernes Duschbad mit hochwertiger Ausstattung und Fußbodenheizung.
- Weitere Abstellmöglichkeit auf dem Dachboden

Ausstattung

- Neuwertiger Zustand: Die Wohnung wurde 2021 umfassend modernisiert und seither als Zweitwohnsitz genutzt.
- Smart Home Technologie: Steuern Sie Musik, Licht und Heizung bequem per App.
- Hochwertige Küche: Maßgeschneiderte Häcker Einbauküche mit Siemens Geräten, LED Beleuchtung und modernen Armaturen
- Gehobene Ausstattung: Echtholzparkett im gesamten Wohnbereich, Designheizkörper, hochwertige Türen und Griffe
- Luxuriöses Duschbad: Ausgestattet mit Regenbrause, Glasduschabtrennung, hochwertigen Hans Grohe Armaturen sowie Fußbodenheizung und großformatige moderne Fliesen
- Loftcharakter: Große Fenster und integrierte Sprossenfenster sorgen für viel Licht und ein offenes Raumgefühl.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Weitere Informationen:

- Hausgeld inkl. Instandhaltungsrücklage von aktuell 164,00 EUR/Monat
- Neuwertige Gasbrennwerttherme von Viessmann
- Gewährleistung auf alle im Rahmen der Sanierung getätigten Arbeiten bis 2026
- Bei Bedarf kann die Wohnung komplett möbliert übernommen werden.

Diese Wohnung eignet sich ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage mit einer erzielbaren Nettokaltmiete von ca. 13.200 EUR

Lage

Die Wohnung befindet sich in Winterhude, einem der beliebtesten Stadtteile Hamburgs. Der Mühlenkamp mit seinen charmanten Cafés, Bars und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist

fußläufig erreichbar. Genießen Sie die Nähe zur Alster und zum Stadtpark, die zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und anderer Stadtteile.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	171,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

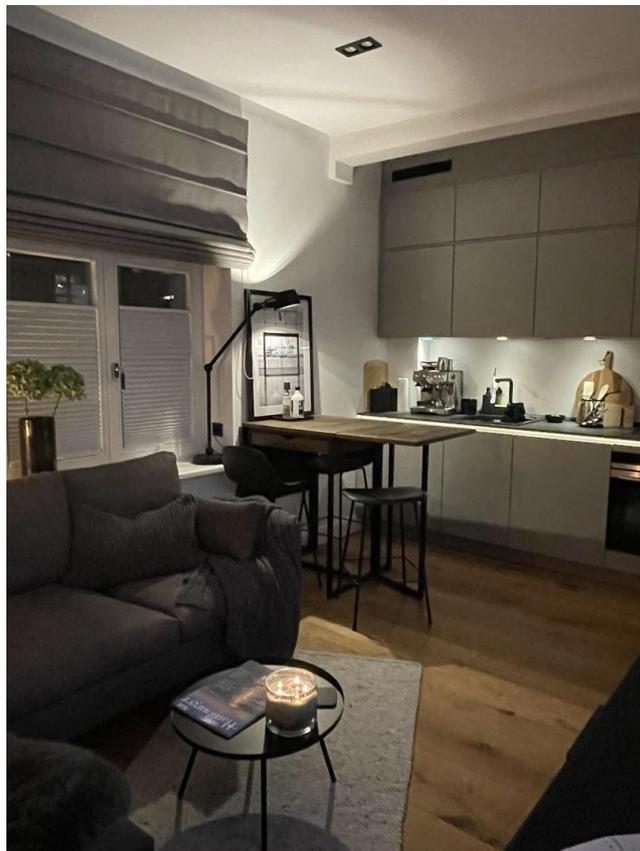


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



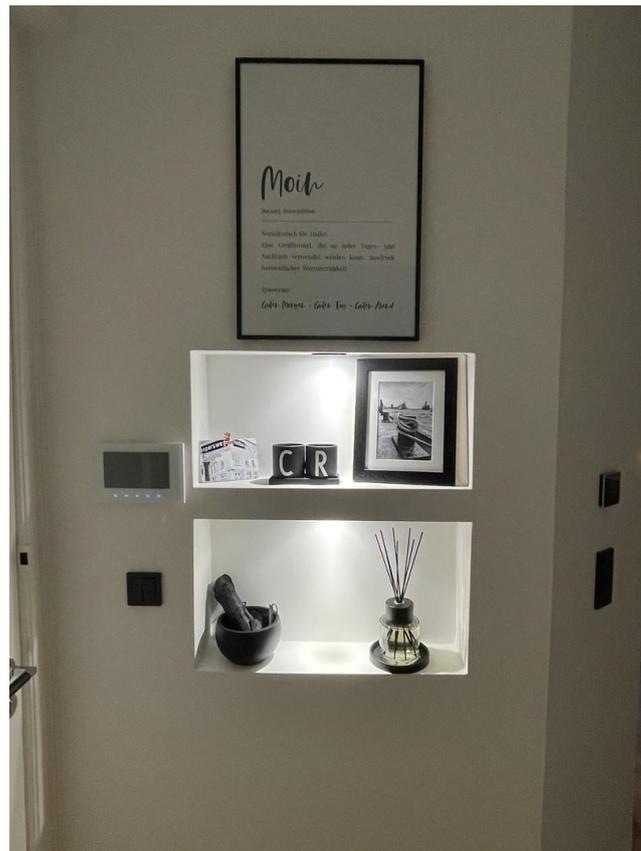
Badezimmer



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Grundrisse

