

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Attraktive Eigentumswohnung in Groß Borstel - vermietet



Objekt-Nr. **OM-326504**

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **347.000 €**

Ansprechpartner:  
Goran Krpic

Borsteler Chaussee  
22453 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1957	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	372 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung liegt in der begehrten Borsteler Chaussee im Hochparterre eines gepflegten Gebäudes. Die Wohnung wurde 2023 umfassend kernsaniert und bietet mit einer Fläche von ca. 59 m<sup>2</sup> eine großzügige Raumaufteilung. Der moderne Schnitt macht sie ideal für Paare, kleine Familien oder Berufspendler. Zu den Highlights gehören eine neue Küche, ein stilvolles Badezimmer und eine komplett erneuerte Elektrik. Der Flur sowie die Wohnräume sind mit einem wunderschönen Dielenfußboden ausgestattet, der dem Interieur einen warmen, einladenden Charme verleiht. Der große und ruhige Garten hinter dem Haus kann jederzeit durch die Hausgemeinschaft genutzt werden.

Die derzeitige monatliche Kaltmiete beträgt 1.150 EUR, was eine attraktive Rendite ermöglicht.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einer modernen Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Neueste Elektrik, eine moderne Küche sowie ein stilvolles Badezimmer sind Teil des umfassenden Renovierungsprozesses. Der stilvolle Dielenfußboden in den Wohnräumen trägt zur Behaglichkeit und zum einladenden Ambiente bei. Die lichte Raumaufteilung sorgt dafür, dass alle Zimmer optimal genutzt werden können. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem Schulen, Kindergärten und Supermärkte, die den Standort besonders familienfreundlich machen.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Groß Borstel, einem grünen und ruhigen Stadtteil im Herzen von Hamburg, der eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung bietet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit einer Bushaltestelle direkt vor der Tür, von der aus Eppendorf und Winterhude schnell erreichbar sind. Auch der Flughafen Hamburg ist in wenigen Minuten zu erreichen, was besonders für Berufspendler von Vorteil ist.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	119,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



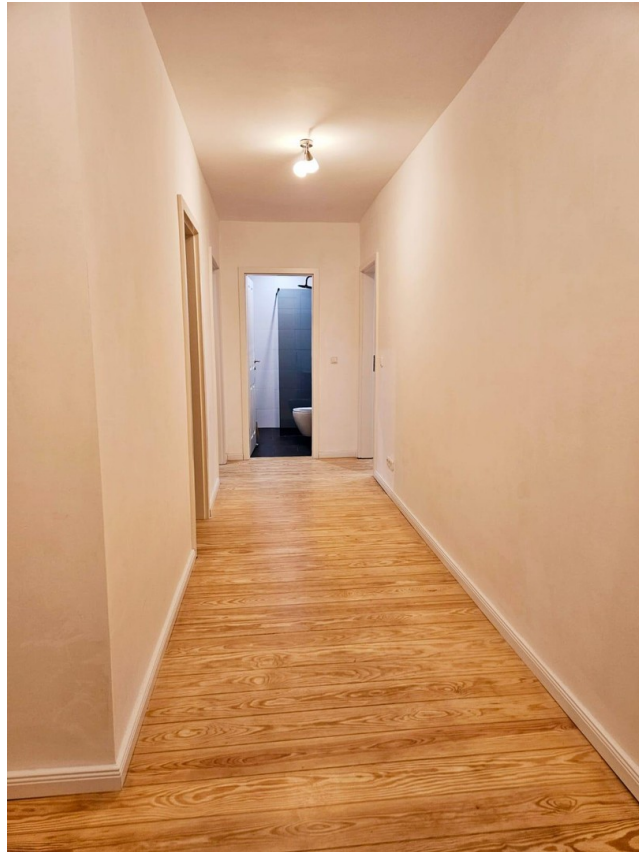
Kinder-/Arbeitszimmer



Kinder-/Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Flur



Gebäudeansicht

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



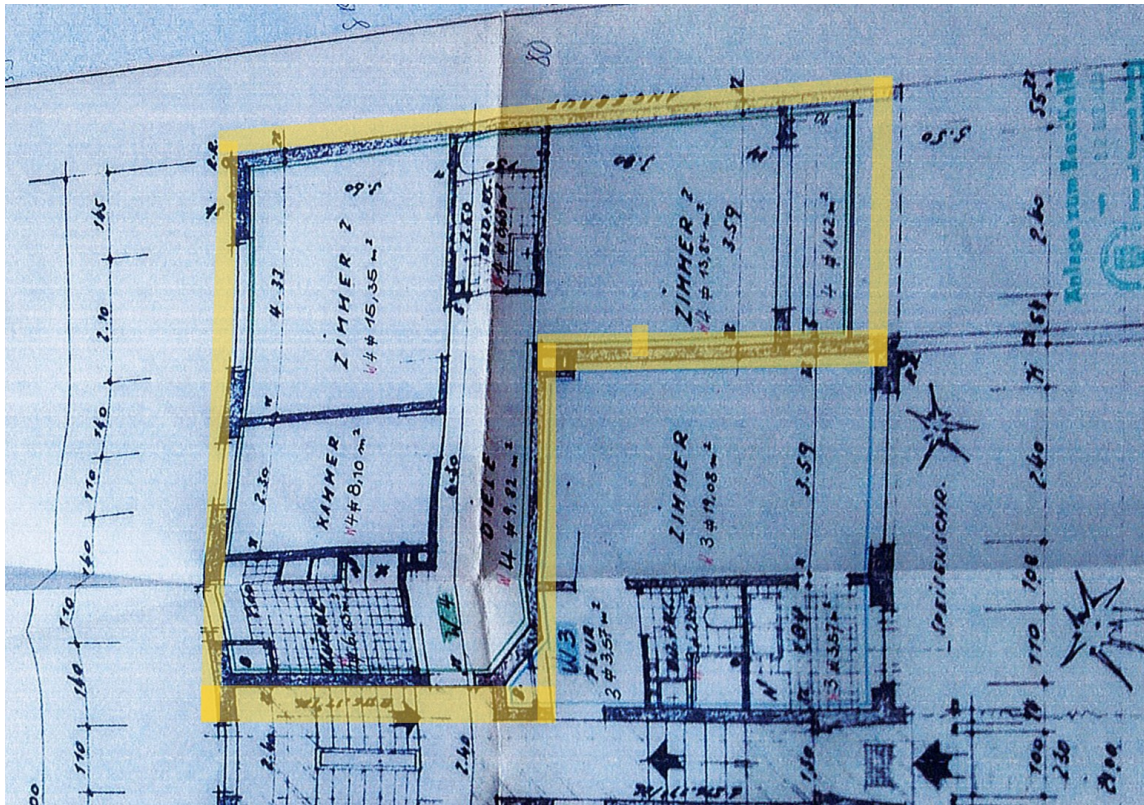
Bad



Bad



# Exposé - Grundrisse



Grundriss