

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Modern und stilvoll: Renovierte 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage Barmbek



Objekt-Nr. OM-328627

#### Wohnung

Verkauf: **499.000 €**

Fuhlsbüttler Str.  
22307 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|               |                      |               |                |
|---------------|----------------------|---------------|----------------|
| Baujahr       | 1925                 | Hausgeld mtl. | 446 €          |
| Zimmer        | 3,00                 | Übernahme     | sofort         |
| Wohnfläche    | 84,90 m <sup>2</sup> | Heizung       | Zentralheizung |
| Energieträger | Fernwärme            |               |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung in einer familienfreundlichen Umgebung Hamburgs bietet die perfekte Gelegenheit, Ihr neues Zuhause zu finden. Der besondere Charme der Immobilie liegt im Denkmalschutz, wodurch Sie nicht nur von einem einzigartigen Wohnambiente, sondern auch von einer umweltfreundlichen Versorgung durch Fernwärme profitieren.

Ein echtes Highlight ist der großzügige Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, im Freien zu entspannen und die Sonne zu genießen. Die Wohnung wurde zuletzt Ende 2024 instandgesetzt und befindet sich in einem hervorragenden Zustand – ideal, um sofort einzuziehen und sich direkt wohlfühlen.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung überzeugt mit einer großzügigen Raumaufteilung und einem schönen Holzdielenboden, die für ein gemütliches und stilvolles Wohngefühl sorgen. Für zusätzlichen Komfort sorgen der inkludierte Hausreinigungsservice und der Winterdienst, sodass Sie sich um alltägliche Aufgaben keine Sorgen machen müssen.

Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau in einer charmanten und gepflegten Wohnung – der perfekte Ort, um sich rundum wohlfühlen und Ihr neues Zuhause zu gestalten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Lage

Die Fuhlsbüttler Straße liegt im lebhaften Hamburger Stadtteil Barmbek und zeichnet sich durch ihre zentrale und dennoch gut angebundene Lage aus. Als eine der Hauptverkehrsstraßen des Viertels bietet sie eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleistungen direkt vor der Haustür. Von traditionellen Geschäften bis hin zu modernen Boutiquen – hier findet man alles, was das Herz begehrt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Mehrere Buslinien sowie die S- und U-Bahn-Station Barmbek befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt und andere Stadtteile. Auch mit dem Auto gelangt man über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen zügig zu den wichtigen Knotenpunkten der Stadt.

Trotz der urbanen Umgebung lädt der nahegelegene Stadtpark zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Dieser bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und sportlichen Betätigung. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in der Umgebung zu finden, was die Fuhlsbüttler Straße besonders attraktiv für Familien macht.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus städtischem Leben und hoher Lebensqualität in einem charmanten und aufstrebenden Viertel Hamburgs.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014           |
| Energieverbrauchskennwert | 98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                           |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

