ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für provisionsfreie Immobilien

Exposé

Etagenwohnung in Hamburg

Courtagefreie, modernisierte 2-Zimmer Wohnung in Hamburg Eimsbüttel

Objekt-Nr. OM-207860

Etagenwohnung

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:
Sven Paul

Doormannsweg 8
20259 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	nach Absprache
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,09 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	269 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die frisch sanierte 2 Zimmer-Wohnung befindet sich zentral im beliebten Stadtteil Hamburg Eimsbüttel und wird courtagefrei und bezugsfertig direkt vom Eigentümer verkauft. Sie eignet sich perfekt für junges, urbanes Wohnen.

Die Wohnung liegt direkt im Doormannsweg im Hochparterre eines Rotklinker-Mehrfamilienhauses. Dieses wurde 1959 errichtet und besteht aus 24 einzelnen Einheiten, die sich auf zwei Hauseingänge verteilen.

Das Schlafzimmer ist zur Hauptstraße gelegen und ist bei geschlossenem Fenster recht leise, wobei bei geöffnetem Fenster je nach Verkehrslage eine entsprechende Geräuschkulisse vorliegt.

Es wurden umfangreiche Modernisierungsarbeiten an der Wohnung durchgeführt, einem schnellen Einzug für Sie oder Ihre Mieter steht nichts im Weg.

Unter anderem wurden die Bodenbeläge mit Echtholzeichenparkett und modernen Fliesen sowie alle innenliegenden Türen erneuert. In der Küche wurde eine neue Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten verbaut sowie das Duschbad komplett modernisiert. Die Elektroverteilung und Warmwasseraufbereitung sind auf dem neuesten Stand der Technik, zusätzlich wurden die Schalter und Steckdosen gegen Gira-Markenprodukte ausgetauscht.

Auch das Mehrfamilienhaus selbst wurde stetig gepflegt und instand gehalten. 2014 erhielt das Gebäude ein neues Dach, 2017 wurden die Balkone saniert und die Zaunanlage des kleinen Gemeinschaftsgartens wurde 2018 erneuert.

Ausstattung

Die Wohnung hat einen äußerst praktischen Grundriss auf einer Grundfläche von 53,09 m² und liegt im Hochparterre des Hauses.

In der gesamten Wohnung wurden die Wände neu verspachtelt und geschliffen. Die Wohnräume und der Flur wurden mit neuem hochwertigem Echtholzeichenparkett versehen und in Küche und Bad wurden anthrazitfarbene Fliesen verlegt. Desweiteren wurden in der Wohnung alle Türen sowie die Schalter und Steckdosen erneuert.

Die isolierverglasten, weißen Kunststofffenster verfügen allesamt über abschließbare Fenstergriffe.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein Flur mit genügend Platz für die Garderobe und an dessen Ende ein praktischer Abstellraum (1,95 m²), wo die Gastherme untergebracht ist und auch Ihre Waschmaschine Platz findet.

Links kommen Sie in das größere der beiden Zimmer (20 m²) mit Zugang zum Balkon. Es ist nach hinten gelegen und bietet genügend Gestaltungsraum als Wohnzimmer mit Platz für ein großes Sofa, Medienmöbel und eine Ess-Ecke.

Rechts vom Flur liegt zur Straße hin das kleinere der beiden Zimmer, fast quadratisch geschnitten mit knapp 13 m².

Gegenüber befindet sich das modern gestaltete und neu geflieste Tageslicht-Duschbad, in dem alle sanitären Einrichtungen erneuert wurden. Das Badezimmer verfügt nun über eine moderne Glas-Duschwand, ein neues Waschbecken und ein Hänge-WC mit Soft-Close Funktion.

Daneben befindet sich zur Straße hin die Küche mit einer neuen weißen Einbauküche mit dunkler Arbeitsfläche und neuen Marken-Elektrogeräten (Geschirrspüler, Backofen, Ceran-Kochfeld, Umluft-Abzugshaube) sowie Platz für eine Essecke.

Von hier haben Sie direkten Blick auf ein Streetart Mural: "supasupa" auf der Häuserwand gegenüber ist von Urban Art Künstler Elmar Lause und ähnelt Super-Mario.

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Öl

Die vorhandene Einbauküche inkl. der dortigen Elektrogeräte und die Badezimmer-Einrichtung sind im Kaufpreis enthalten. Die sonstige Möblierung kann nach Absprache übernommen werden.

Im Keller des Hauses findet sich des Weiteren ein zur Wohnung gehöriger Abstellraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller.

Sie kaufen die Wohnung direkt vom Eigentümer und sparen daher die in Hamburg üblichen ca. 3,125% Maklercourtage (inkl. MwSt.) für Käufer.

Über uns:

Die Paul & Paul Immobilien GmbH ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen. Unser Kerngeschäft liegt im provisionsfreien Verkauf von komplett renovierten Wohnimmobilien im Hamburger Raum.

Wir bieten Rundum-Sorglos-Pakete für Käufer und Verkäufer: https://www.paulundpaul.net/unsere-leistungen/

Wir kaufen Ihre Immobilie, egal in welchem Zustand!

Ihnen gefällt, was wir aus dieser Immobilie gemacht haben und Sie möchten unkompliziert Ihre eigene Wohnung oder Ihr Haus verkaufen?

Wir kaufen Ihre Immobilie so, wie sie ist - auch mit Schäden und ohne Verkäuferhaftung!

Kontaktieren Sie uns einfach unter https://www.paulundpaul.net/verkaufen/

Alle hier gemachten Angaben sind ohne Gewähr.

Bitte keine Makleranfragen zum Objekt - vielen Dank!

Impressums-Angaben des Anbieters des Objekts:

Paul & Paul Immobilien GmbH

Firmensitz: Apmannsweg 29

22846 Norderstedt

Registergericht: Amtsgericht Kiel

Registernummer: HRB 18552 KI

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Sven-Oliver Paul

Kontakt: Bitte nutzen Sie bei Interesse am Objekt das Kontaktformular.

Weitere Pflichtangaben (nicht für Anfragen zum Objekt):

Tel: 040 / 555 49-444

E-Mail: ohnemakler@paulundpaul.net

Details zum Datenschutz finden Sie auf unserer Website unter: https://
www.paulundpaul.net/datenschutz/

Lage

Urbaner geht es kaum: Mal eben in die nahe gelegene Osterstraße zum Einkaufen, zum Sport ins Kaifu oder zum Ausgehen in die Schanze - dank dieser Wohnung kein Problem! Sie liegt zentral in Eimsbüttel und ist verkehrstechnisch perfekt gelegen, um beliebte Ziele und auch die City oder die Universität schnell zu erreichen.

Dabei haben Sie guten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr und finden gleichzeitig alles Weitere für den täglichen Bedarf.

Fußläufig erreichen Sie in wenigen Minuten die U-Bahn-Haltestellen Emilienstraße und Christuskirche. Gleichzeitig haben Sie mehrere Buslinien fast direkt vor der Tür und gelangen in wenigen Minuten Fahrzeit zudem zur Autobahn A7.

In der Osterstraße, dem Herz von Eimsbüttel, finden Sie zahlreiche Restaurants und Supermärkte sowie viele weitere Geschäfte. Ärzte, Schulen und Kinderbetreuung sind überall in der Nähe zu finden. Kneipen und Cafés lassen sich am besten zu Fuß durch die schmucken Straßen Eimsbüttels erkunden.

Am Kaifu um die Ecke lässt es sich bestens joggen oder spazieren gehen oder Sie besuchen dort das gleichnamige Schwimmbad oder das beliebte Fitness-Studio Kaifu Lodge. Zum wunderschönen Wochenmarkt in der Isestraße ist es von dort nur noch ein Katzensprung.

Auch das Nachtleben lässt sich von hier aus bequem entdecken, das Schanzenviertel und die Reeperbahn können Sie per Rad schnell erreichen.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie

Wohnzimmer mit Essecke

Wohnzimmer Blick Balkon

Exposé - Galerie

Balkon

Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Einbauküche

Küche Essecke

Exposé - Galerie

Streetart-Blick aus Küche

Duschbad

Duschbad Waschtisch

Exposé - Galerie

Eingang

Flur Blick Richtung Balkon

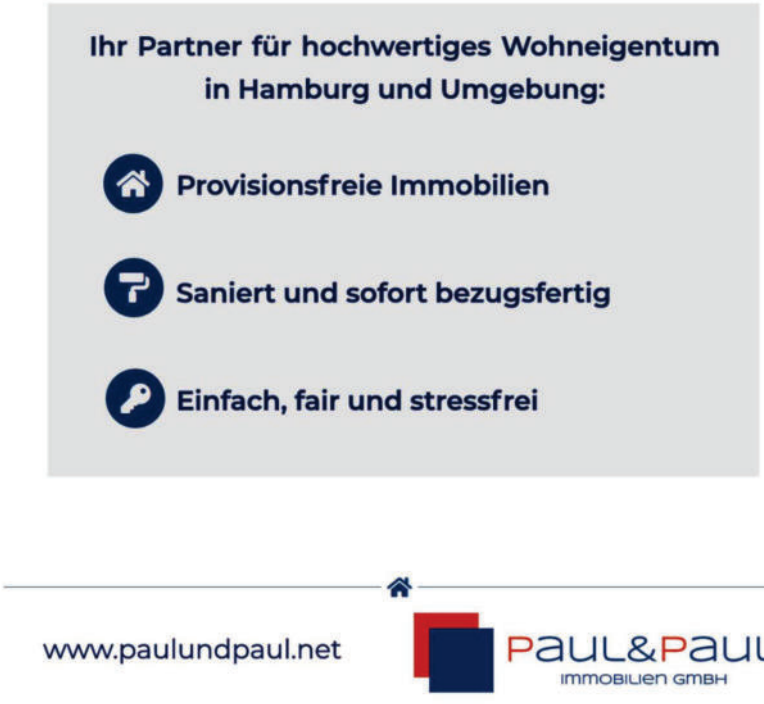
Exposé - Galerie

Abstellkammer mit Therme

Hausansicht Frontseite

Exposé - Galerie

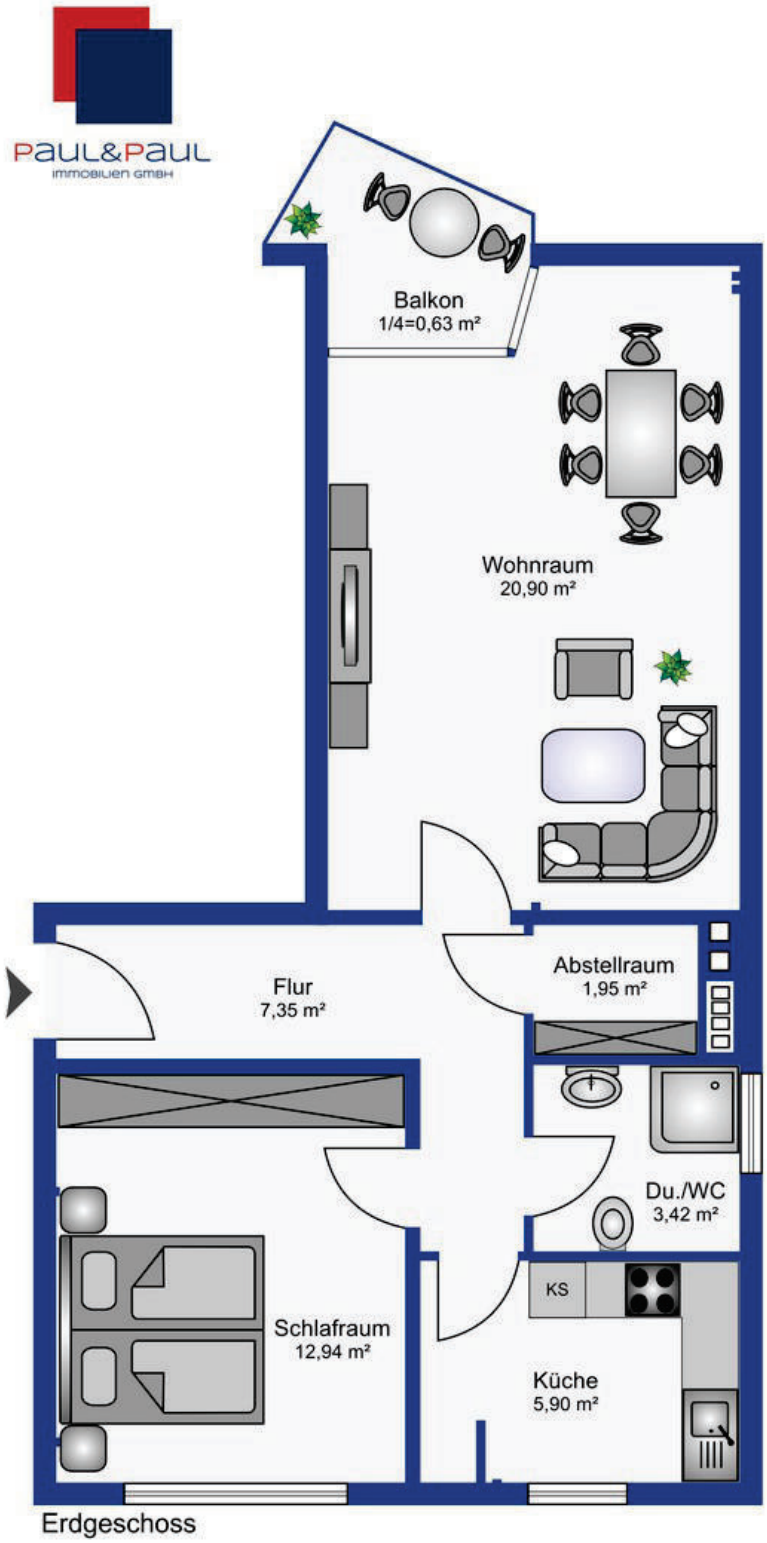
Hausansicht Rückseite



Paul & Paul Immobilien Verkauf

Exposé - Galerie

Paul & Paul Immobilien Ankauf



Grundriss Wohnung