

Exposé

Etagenwohnung in Hamburg

Kernsaniert und provisionsfrei: 2,5-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Balkon in Rahlstedt



Objekt-Nr. OM-248322

Etagenwohnung

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:
Patrick Bibow

Stolpmünder Straße 19
22147 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	nach Absprache
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	66,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	352 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 2,5-Zimmer-Wohnung im grünen Rahlstedt wurde im Jahr 2023 kernsaniert und bietet damit auf 66 m² Wohnfläche einen maximalen Wohnkomfort direkt beim Einzug. Sie befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1966 mit insgesamt 16 Einheiten auf 3 Etagen.

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 Echtholzparkett und modernen Fliesen sowie alle innenliegenden Türen erneuert. In der Küche wurde eine neue Einbauküche mit hochwertigen Siemens-Geräten verbaut sowie das Tageslichtbad komplett modernisiert.

Eine tolle Gelegenheit zum Kauf direkt vom Eigentümer ohne Provision!

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über etwa 66 m² verteilt auf 2,5 Zimmer, Küche, Duschbad, Balkon und einen Flur. Der Grundriss erweist sich als sehr praktisch, alle Innenräume sind vom Flur aus zu erreichen.

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

Links neben dem Eingang befindet sich direkt die Küche mit moderner, hochwertiger Einbauküche, die von einem Küchenhersteller maßgenau eingepasst ist. Sie ist in einem hochglanzweiß-anthrazitfarbenen Stil gehalten und mit neuen Siemens-Elektrogeräten (Geschirrspüler, Backofen, Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube und Kühlschrank) ausgestattet.

Einen Raum weiter ist das helle Tageslichtbad gelegen. Das Badezimmer ist von grundauf neu gestaltet mit großen Fliesen. Es verfügt nun über eine moderne Glas-Dusche in der Dimension 70x100 cm, ein hochwertiges Waschbecken und ein Hänge-WC mit Soft-Close Funktion. Abgetrennt durch eine halbhohe Wand zur Außenwand befindet sich des Weiteren der Waschmaschinenstellplatz. Abgerundet wird das Bad durch einen modernen Handtuchheizkörper.

Weiter im Flur befindet sich als nächstes das halbe Zimmer. Es bietet die Möglichkeit zur Nutzung als Arbeitszimmer für das Home-Office oder auch als Kinderzimmer.

Geradeaus befindet sich das geräumige Schlafzimmer mit Ausrichtung nach Osten. Es bietet viel Platz für ein Doppelbett mit Nachtschränken, eine Kommode und einen Kleiderschrank. Da das Schlafzimmer einen nahezu quadratischen Grundriss hat, können Sie Ihren Einrichtungswünschen freien Lauf lassen.

Das Wohnzimmer geht rechts vom Flur ab und überzeugt in zweierlei Hinsicht. Einerseits durch die großzügige Wohnfläche, die Ihnen viel Gestaltungsmöglichkeiten für Essecke, gemütlicher Sofaecke, Sessel und Regale bietet. Zum anderen punktet der Raum durch die große Fensterfront, die ihn hell erstrahlen lässt, und den Zugang zum geräumigen Balkon. Dieser bietet Ihnen einen herrlichen Ausblick in den grünen, ruhigen Garten und eignet sich dank Süd-Westausrichtung perfekt zum Genießen von Sonnenstunden oder gemütlichen Feierabenden bei Sonnenuntergang.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Öl (Wärmeerzeuger aus 2012)

Energieendverbrauch: 129 kWh/(m²*a)

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 Kellerraum, eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche mit Trocknungsmöglichkeit sowie ein 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

Rahlstedt ist ein beliebter Stadtteil in Hamburg, bekannt für seine grüne und ruhige Lage im Nord-Osten. Mit ca. 92.000 Einwohnern bietet er vor allem Familien ein attraktives Wohnumfeld mit gut ausgebauter Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und Kultur. Die Wohnlandschaft besteht aus charmanten alten Villen, Einfamilienhäusern, Neubauwohnungen und Mehrfamilienhäusern sowie großen Grünflächen.

Der Standort der Wohnung überzeugt dank einer Vielzahl von Geschäften als auch Dienstleistungsfirmen und Bildungseinrichtungen.

Zwei Supermärkte befinden sich in Laufnähe, weitere sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Frisches Gemüse, Obst und Blumen können auf den beiden beliebten Wochenmarkt und Bio-Wochenmarkt auf dem Berner Marktplatz gekauft werden.

In direkter Umgebung gibt es zwei Grundschulen sowie zwei Kitas. Weiterführende Schulen sind im Umkreis von 2 km zu erreichen.

Rahlstedt hat eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV. Die nächstgelegene U-Bahnstation Oldenfelde der Linie U1 erreichen Sie in rund 8 Minuten zu Fuß. Damit gelangen Sie in die Hamburger Innenstadt in 20 Minuten. Auch Bushaltestellen gibt es nahe der Wohnung.

Auch für erholsame Stunden im Grünen haben Sie reichlich Auswahl: Beim Spaziergang erreichen Sie in rund 15 Minuten die Berner Au mit Teich und Hundeauslaufzone. Im Norden können Sie im Berner Gutspark Ihre Runden drehen und dabei das gleichnamige Schloss bewundern. Das weiter in Richtung Osten gelegene große Naturschutzgebiet Höltingbaum eignet sich ideal für ausgedehnte Joggingstrecken und Fahrradtouren, Wanderungen entlang der Wandse und Entdeckungsreisen in die Natur vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 2

Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer Ansicht 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 2



Kinderzimmer/ Büro



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Außenansicht Straßenseitig

Exposé - Galerie



Außenansicht Gartenseitig



**Ihr Partner für hochwertiges Wohneigentum
in Hamburg und Umgebung:**



Provisionsfreie Immobilien



Saniert und sofort bezugsfertig



Einfach, fair und stressfrei



www.paulundpaul.net



PAUL & PAUL
IMMOBILIEN GMBH

Paul & Paul Immobilien Verkauf

Exposé - Galerie



**Wir kaufen
Ihre Wohnung**

in Hamburg &
Umgebung

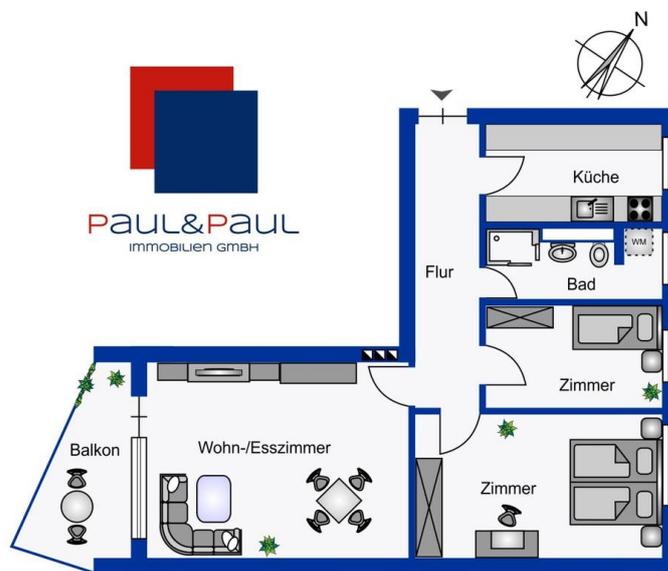
**Verkäufer haftet
nicht für Mängel!**

www.paulundpaul.net

 **paul&paul**
IMMOBILIEN GMBH

Paul & Paul Immobilien Ankauf

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2,5 Zimmerwohnung