

# Exposé

## Souterrainwohnung in Hamburg

### Familien aufgepasst: Provisionsfreie, sanierte 3,5 Zimmerwohnung mit Terrasse in Hoheluft-West



Objekt-Nr. **OM-252527**

**Souterrainwohnung**

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Florian de Weryha

Wrangelstraße 63  
20253 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1901	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	3,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	84,52 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	284 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige und frisch kernsanierte Souterrainwohnung befindet sich im begehrten Stadtteil Hoheluft-West und wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

Das Altbau-Mehrfamilienhaus, in dem die Wohnung liegt, wurde 1901 errichtet und besticht durch seinen Jugendstil-Charme. Es besteht aus 16 einzelnen Einheiten und befindet sich in zentraler Lage im Generalsviertel in Hoheluft-West.

Die Eigentumswohnung mit dreieinhalb Zimmern liegt im Erdgeschoss des Hauses mit eigener Eingangstür. Direkt vor der Wohnung befindet sich die der Wohnung zugeordnete Terrassenfläche, die Wohnung ist somit perfekt für Familien oder Tierliebhaber geeignet.

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

Unter anderem wurde eine neue Fußbodenheizung installiert und alle Fenster und Außentüren ausgetauscht. Außerdem wurden die Bodenbeläge und Türen erneuert, eine neue Einbauküche mit deutschen Marken-Elektrogeräten verbaut sowie Duschbad und WC komplett erneuert. Die Elektrik in der Wohnung ist ebenfalls neu.

Laut Teilungserklärung ist es außerdem zulässig, dass die Räume gewerblich genutzt werden. Ob als Kanzlei, Büro, Praxis oder als perfektes Zuhause für junge Familien mit Lastenrad: in bester Lage Hamburgs sind Ihnen hier keine Grenzen gesetzt. Ideale Voraussetzungen auch für Kapitalanleger, die eine Vermietung anstreben.

## Ausstattung

Die Souterrainwohnung hat eine Grundfläche von 84,52 m<sup>2</sup> und liegt im Erdgeschoss des Hauses. Zur Wohnung gehören zwei Sondernutzungsflächen, welche als Terrasse und Garten genutzt werden können.

In der gesamten Wohnung wurden die Wände neu verspachtelt und geschliffen. Die Räume wurden mit neuem hochwertigem Echtholzparkett versehen. In der Küche und dem Badezimmer wurden helle Fliesen verlegt. Desweiteren wurden in der Einheit alle Fenster, Innen- und Außentüren ausgetauscht und die Elektro-Unterverteilung wurde vollständig erneuert.

Beim Betreten der Souterrainwohnung durch die Außentür erwartet Sie ein heller Raum mit einer großen Fensterfront. Er bietet viel Gestaltungsraum für Ihr Wohnzimmer oder auch für Ihr Büro. Durch dieses Zimmer erreichen Sie den Flur, von dem alle weiteren Räume abgehen.

Das kleinere der beiden weiteren Zimmer, ist ca. 9,5 m<sup>2</sup> groß und in Richtung Süd-Westen ausgerichtet. Das große Zimmer ist zum hinteren Hof hin ausgerichtet und bietet rund 14 m<sup>2</sup>.

In dem modernen und neuen Vollbad wurden alle sanitären Einrichtungen erneuert. Das Badezimmer verfügt über eine moderne Glasdusche sowie eine Badewanne, ein Waschbecken, ein Hänge-WC mit Soft-Close Funktion und einen Handtuchheizkörper. Mit rund 10 m<sup>2</sup> ist das Badezimmer überaus geräumig und bietet Platz für Ihren Badezimmerschrank. Abgehend vom Bad befindet sich ein Abstellraum, in dem die neue Elektrounterverteilung untergebracht ist.

Zusätzlich zum Vollbad verfügt die Wohnung über ein neu gestaltetes, praktisches Gäste-WC.

Am Ende des Flures befindet sich die Küche mit einer neuen, hochwertigen weißen Einbauküche inklusive neuer Elektromarkengeräte (Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen, Ceran-Kochfeld, Umluft-Abzugshaube). Ein besonderer Hingucker ist das Sitzfenster, welches zu gemütlichen Stunden in der Küche einlädt.

Von der Küche aus kommen Sie in das Esszimmer. Hier haben Sie Zugang zur Terrassenfläche im Innenhof. Zudem geht vom Esszimmer der zweite Abstellraum ab, der Ihnen genügend Platz z.B. für eine Speisekammer bietet.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Fernwärme

Energieverbrauch: 148 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Die vorhandene Einbauküche inkl. der dortigen Elektrogeräte und die Badezimmer-Einrichtung sind im Kaufpreis enthalten.

Für Sie als Käufer fällt bei dieser Wohnung keine Courtage an - Sie sparen also die in Hamburg üblichen ca. 3,125% Maklercourtage (inkl. MwSt.).

Alle hier gemachten Angaben sind ohne Gewähr.

Bitte keine Makleranfragen zum Objekt - vielen Dank!

Impressums-Angaben des Anbieters des Objekts:

FdW Development GmbH – Teilfeld 5 – 20459 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Florian de Weryha, Sven Paul, Jan-Torsten Paul

Amtsgericht Hamburg – HRB 160209

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

Weitere Pflichtangaben (nicht für Anfragen zum Objekt):

Tel: 040/550 04104

E-Mail: info@fdwventures.de

**Lage**

Diese charmante Altbauwohnung liegt mitten im sogenannten Generalsviertel in Hoheluft-West, einem der attraktivsten Stadtteile Hamburgs. Hier reihen sich in den nach Generälen benannten Straßen Jugendstilhäuser mit Vorgärten aneinander und mit einer hohen Bevölkerungsdichte von rund 19.000 Einwohnern pro Quadratkilometer ist der Stadtteil lebendig, urban und mit bester Infrastruktur ausgestattet.

Junge Familien werden die Lage besonders schätzen: Eine Grundschule gibt es direkt in derselben Straße, Kitas und weiterführende Schulen sowie Spielplätze sind im Stadtteil zu Fuß und im angrenzenden Eimsbüttel schnell mit dem Rad zu erreichen.

In der unmittelbaren Umgebung der Wohnung finden Sie außerdem alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Vielzahl an individuellen Geschäften und Boutiquen. Restaurants und Cafés gibt es zahlreiche, eine perfekte Lage für Foodies, um hier und im nahen Eppendorf jeden Tag aufs Neue auf kulinarische Entdeckungsreise zu gehen.

Aber auch entspannen lässt es sich hier bestens: die Grünflächen am nahen Isebek-Kanal und am Kaifu sind gleichsam beliebt bei Familien, Spaziergänger, Jogger, Fahrradfahrer oder Hundeliebhaber.

Die U-Bahn-Station Hoheluftbrücke (U3) und Bushaltestellen in der Hoheluftchaussee oder Gärtnerstraße sind schnell zu erreichen, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet und ein eigenes Auto überflüssig macht. Der Umstieg auf ein schickes Lastenrad wird hier besonders leicht fallen!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	148,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer Ansicht 1



Badezimmer Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Küche Ansicht 2



Küche Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Eigener Garten

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

