

Hamburg – Niendorf | Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia wartet auf die Realisierung Ihrer Wohnträume!

22459 Hamburg Niendorf, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: DaW-2023185335



Wohnfläche ca.: **69,50 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **289.000 EUR**



Hamburg – Niendorf | Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia wartet auf die Realisierung Ihrer Wohnträume!

Objekt ID	DaW-2023185335
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	22459 Hamburg Niendorf
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	69,50 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Fahrradraum, Fliesenboden, Keller, Laminatboden, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	Provisionsfrei für den Käufer
Kaufpreis	289.000 EUR



Objektbeschreibung

Die hier angebotene charmante Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 1961. Der äußerst gut geschnittene Grundriss bietet auf ca. 69,5 m² Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer, die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung.

Mit Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Flur, von welchem alle weiteren Räume abgehen. Linker Hand befindet sich die Küche, welche darauf wartet mit einer neuen Einbauküche nach eigenen Wünschen ausgestattet zu werden. Nebenan befindet sich das Schlafzimmer, welches auf über 14,5 m² ausreichend Platz für all Ihre Habseligkeiten bietet.

Das En-Suite-Badezimmer mit Duschwanne kann sowohl direkt vom Schlafzimmer als auch über das WC vom Flur aus betreten werden und separiert Ihre Gäste von Ihrem privaten Bereich.

Nebenan ist das großzügige und lichterfüllte Wohnzimmer auf 22 m² untergebracht. Die sonnige Loggia betreten Sie ebenfalls über das Wohnzimmer und können hier entspannte Stunden mit Blick ins Grüne verbringen.

Das letzte Zimmer kann hervorragend als Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden. Ein kleiner, vom Flur aus begehbarer, Abstellraum rundet diese charmante Wohnung ab.

Ausstattung

- Drei Wohn- und Schlafräume
- Großzügige Loggia in Süd-Ausrichtung und Blick ins Grüne
- Äußerst gepflegte Anlage
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2-fach)
- Abstellkammer im Flur
- Badezimmer mit Badewanne und separatem WC
- Elektrische Markise
- Dazugehöriger Kellerraum
- Infrastrukturell sehr gut gelegen
- Das Hausgeld beträgt ab dem 01.01.2024 280€/mtl.

Zu dieser Wohnung ist ein Kellerraum im Untergeschoss zugehörig.



Sonstiges

Rechtshinweis/Haftungsausschluss:

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem kann keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Darstellungen sind unverbindlich und dienen lediglich der Information. Rechte Dritter sind vorbehalten. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Exposés entstehen, ist ausgeschlossen. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen zur Erstinformation.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	03.07.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1961
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Die Umgebung der 3-Zimmer-Wohnung präsentiert sich als charmante Wohngegend im grünen Stadtteil Niendorf. Umgeben von gepflegten Gärten und altem Baumbestand bietet die Lage eine ruhige Atmosphäre, ideal für junge Familien und Naturliebhaber.

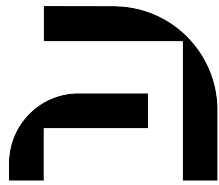
Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus traditionellen Einfamilienhäusern und modernen Architekturelementen aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Parks sind in unmittelbarer Nähe, während die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel die Erkundung der Hamburger Innenstadt erleichtert.

Die Lage der Wohnung verkörpert somit die perfekte Symbiose aus städtischem Komfort und idyllischer Ruhe.

Die nächstgelegene U-Bahnstation (U2) ist die Joachim-Mähl-Straße, welche in 5 Minuten fußläufig zu erreichen ist. Ebenfalls fußläufig, in unter 5 Minuten, gelangen Sie zur Bushaltestelle der Linie 24.

Die Autobahn Ab- und Auffahrt "Schnelsen" ist in wenigen Fahrminuten erreicht.





Amoreal
Immobilien



So könnte Ihr Wohnzimmer aussehen.



Großzügiger Balkon



Rohzustand Ihrer zukünftigen Küche



Sehen Sie sich hier schon kochen?

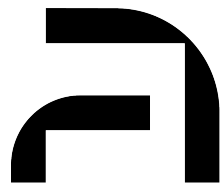


Geräumiges und lichterfülltes Wohnzimmer



Großzügiger Flur/Eingangsbereich





Amoreal
Immobilien



Verwirklichen Sie Ihren Wohnzimmertraum



Helles Vollbad



Drittes Zimmer mit vielfältigen Nutzungsmögli

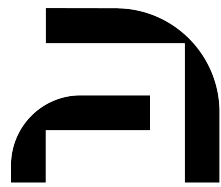


WC separiert vom Badezimmer



Gemütliches Schlafzimmer





Amoreal
Immobilien

Grundriss

Grundriss

