

Amoreal
Immobilien

Hamburg – Rotherbaum | Besondere 2-Zimmer- Wohnung direkt an der Uni Hamburg sucht neuen Bewohner

20146 Hamburg, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: AIB-2023148225



Wohnfläche ca.: **56,20 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **349.000 EUR**





Hamburg – Rotherbaum | Besondere 2-Zimmer-Wohnung direkt an der Uni Hamburg sucht neuen Bewohner

Objekt ID	AIB-2023148225
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	(Rotherbaum (Stadtteil)) 20146 Hamburg
Etage	4
Wohnfläche ca.	56,20 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Badewanne, Dachboden, Dusche, Fahrradraum, Laminatboden, Tageslichtbad, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Hausgeld	146 EUR
Kaufpreis	349.000 EUR





Objektbeschreibung

Charmante Dachgeschosswohnung in ausgezeichnetener Lage sucht neue Besitzer! Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Jugendstil Mehrfamilienhaus, welches ca. im Jahre 1900 in hervorragender Lage von Hamburg Rotherbaum errichtet wurde.

Auf einer Wohnfläche von ca. 56 m² verteilen sich insgesamt zwei Zimmer zzgl. Küche und Bad sowie ein geräumiger Flurbereich mit Platz für eine Garderobe. Die Beheizung der Wohnung läuft über Fernwärme (erneuert im Jahr 2017). Die Warmwasserversorgung wird von einem Durchlauferhitzer übernommen, welcher praktischerweise im benachbarten Abstellraum untergebracht ist. Hier ist ebenfalls der Anschluss für eine Waschmaschine und einen Trockner sowie ein großes Fenster und ausreichend Abstellfläche. Ein weiterer Raum im Dachgeschoss kann von allen Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden, beispielsweise als Trockenraum.

Sie werden von dem kleinen Flurbereich mit integrierter Garderobe herzlich in Empfang genommen und von hier aus direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich geleitet. Das Highlight der Wohnung sind die hohen Decken mit den freigelegten Balken und die Steinwand sowie die oberhalb eingebauten Glasbausteine, welche zusätzlich Licht spenden. Weiter führt der Weg in einen kleinen Flur von welchem das Schlafzimmer, das Bad und die Küche abgehen. Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und durch die beiden Velux Fenster sehr hell und lichterfüllt. Im danebenliegenden Bad ist sowohl eine Badewanne als auch eine sep. Dusche untergebracht. Es entspricht nicht mehr dem heutigen Zeitgeist, kann aber mit ein wenig handwerklichem Geschick wieder in neuem Glanz erstrahlen. Die Küche ist mit einer zeitlosen weißen Einbauküche mitsamt allen notwendigen E-Geräten und Platz für einen Geschirrspüler ausgestattet.

Diese gut geschnittene Wohnung eignet sich aufgrund ihrer hervorragenden Lage und dem Schnitt sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger.

Ausstattung

- Dachgeschoss
- Vollbad mit Fenster und sep. Dusche
- Lichterfüllter Wohnbereich
- Freigelegte Balken als Hingucker
- Flurbereich mit Garderobe
- Hohe Decken im Wohnbereich
- Velux Fenster in Schlafzimmer, Küche und Bad
- Separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Fahrradkeller im Souterrain





- Gut geschnittene Küche

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	10.04.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2017
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E





Amoreal
Immobilien

Lage

Diese charmante Wohnung ist in einem der beliebtesten Stadtteile Hamburgs gelegen: Rotherbaum. Nicht nur die fußläufige Nähe zur Außenalster sondern auch die herrschaftlichen Stadtvillen zeichnen diesen Stadtteil aus. Zugehörig zum Hamburger Bezirk Eimsbüttel grenzt der Stadtteil an Harvestehude, Eimsbüttel und die Alster. Besonders bekannt ist Rotherbaum für das Sportereignis German Open. Die Tennisanlage vom Club an der Alster ist zentral an der Hallerstraße zwischen der Rothenbaumchaussee und dem Mittelweg gelegen.

Der Stadtteil ist geprägt von einem durchmischten Publikum aus wohlhabenden Einwohnern, einem gehobenen Wohnviertel und jungen Studenten, da in diesem Viertel die Universität Hamburg sowie die Hochschule Fresenius untergebracht sind. Besonders nennenswert sind neben den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten die vielfältigen Restaurants und Kneipen. Die Wohnung liegt nur einen kurzen Spaziergang von der Hamburger Innenstadt entfernt. Sie können bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zum Jungfernstieg gelangen. Die Außenalster ist ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hier können Sie sich entspannen, Boot fahren oder entlang des Fußweges spazieren.

Die Binderstraße bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich mehrere Bushaltestellen, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen und zur Innenstadt bieten. Die U-Bahn-Station Hallerstraße ist ebenfalls gut erreichbar, sodass Sie bequem die gesamte Stadt erreichen können. Die S-Bahn-Station Dammtor ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an den Hauptbahnhof und den Flughafen.





Amoreal
Immobilien



Hauseingang



Herzlich willkommen!



Großzügiger Wohn- und Essbereich



Hohe Decken und freigelegten Balken



Zeitlose Einbauküche



Flur zu Küche, Bad und Schlafzimmer





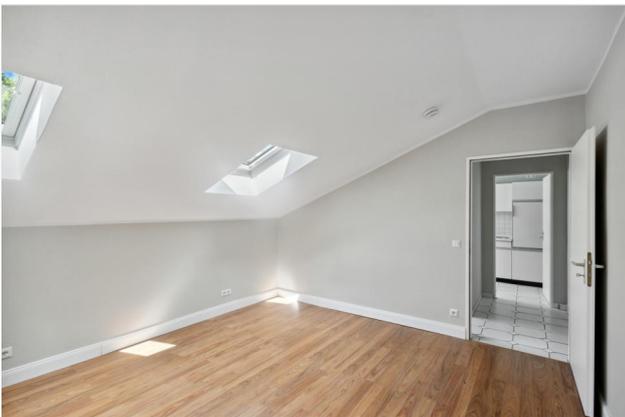
Amoreal
Immobilien



Vollbad mit sep. Dusche



Gestalten Sie das Bad nach Ihren Wünschen



Gut geschnittenes Schlafzimmer...



... mit viel Tageslicht.

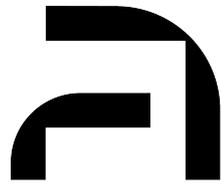


Sep. Abstellraum mit



Luftbild Hausrückseite





Amoreal
Immobilien

Grundriss

Dachgeschoss

