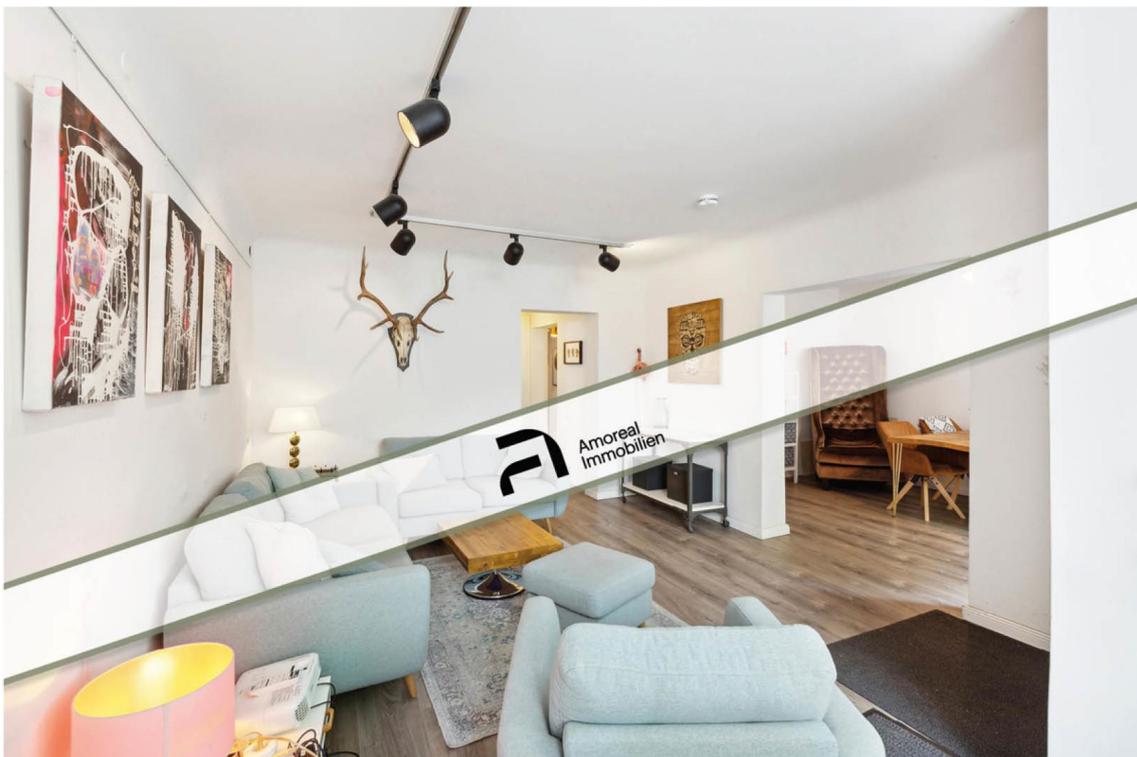


# Hamburg – Rotherbaum | Modern ausgestattete 3,5-Zimmer-Wohnung in direkter Uni- und Innenstadt Lage!

20146 Hamburg, Souterrainwohnung zum Kauf

Objekt ID: AIB-2023158426\_n



Wohnfläche ca.: **75 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3,5** - Kaufpreis: **440.000 EUR**



## Hamburg – Rotherbaum | Modern ausgestattete 3,5-Zimmer-Wohnung in direkter Uni- und Innenstadt Lage!

Objekt ID	AIB-2023158426_n
Objekttypen	Souterrainwohnung, Wohnung
Adresse	20146 Hamburg
Etage	EG
Wohnfläche ca.	75 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Einbauküche
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Hausgeld	432 EUR
Kaufpreis	440.000 EUR





## Objektbeschreibung

Eine echte Rarität in bester Lage von Hamburg!

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um eine exklusive 3,5-Zimmer-Wohnung, welche sich im Souterrain eines denkmalgeschützten Jugendstil Altbauhauses aus dem Jahre 1870 befindet.

Mit Betreten der Wohnung werden Sie von dem großzügigen Wohn- und Essbereich herzlich in Empfang genommen. Die Räume sind clever geschnitten und bieten eine individuelle Raumaufteilung. Derzeit wird der linke Raum als Wohnbereich genutzt und bietet dadurch viel Platz für eine große Sofaecke. Rechter Hand durch einen Türbogen halboffen gestaltet ist der Essbereich untergebracht. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht

Durch den Flur, vom Wohnbereich abgehend, ist das praktische Arbeitszimmer gelegen. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und sich zurückziehen. Zu früheren Zeiten wurde der Raum als hauseigenes Musikstudio genutzt und diente somit Künstlern als Schaffungsort.

Im hinteren Teil der Wohnung sind das Schlafzimmer sowie das Bad untergebracht. Die Fenster im Schlaf- und Arbeitszimmer der Wohnung sind zu einer kaum befahrenen Privatstraße gelegen und bieten dadurch viel Ruhe. Das Highlight des modernen Bads bildet die offene, bodengleiche XXL Dusche.

Vervollständigt wird das Raumangebot dieser Immobilie durch die voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten. Hier ist ausreichend Platz für all Ihre Kochutensilien und ein kleines Fenster sorgt für die nötige Belüftung.

## Ausstattung

- Denkmalgeschütztes Jugendstil Altbauhaus
- Saniertes Bad mit XXL Dusche
- Fußbodenheizung
- Beheizung über Fernwärme
- Separates Arbeitszimmer
- Möbel können gegen einen Abstand übernommen werden
- Praktische Einbauschränke für Staubsauger & Co.
- Vinyl-Designboden
- Moderne Einbauküche





- Optimaler Ort für kreative Köpfe
- Vermietung als Ferienwohnung gut möglich
- Hausgeld inkl. Erhaltungsrücklage: 432,00 €

Diese traumhafte Wohnung eignet sich sowohl zur Selbstnutzung als auch für Kapitalanleger aufgrund der hervorragenden Lage und den zahlreichen Raffinessen die diese Immobilie ihrem neuen Eigentümer bietet. Sie wurde in den letzten Jahren stetig und liebevoll Instand gehalten und präsentiert sich daher in einem sehr guten Zustand. Für Kapitalanleger bietet sich auch eine Vermietung als Ferienwohnung an. (derzeit in Prüfung)

## 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	21.08.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1910
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	146,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·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. Die Universität Hamburg ist nur wenige Gehminuten entfernt und schnell erreichbar. Ebenso die Hamburger Innenstadt, die Grünanlage Planten un Bloom sowie die Sternschanze und das Messegelände. Die Alster erreichen Sie in ca. 15 Minuten für eine ausgiebige Jogging- oder Spazierrunde.

Der Stadtteil bildet die perfekte Mischung aus jungen Studenten und einem gehobenen Wohnviertel. Besonders nennenswert sind neben den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, die vielfältigen Restaurants und Kneipen, welche besonders im Grindelviertel zu schönen Abenden mit Freunden und Familie einladen.

Ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt ist der Bahnhof Dammtor gelegen, dort fährt neben der S-Bahnen auch der Fernverkehr. Von hier aus erreichen Sie den Hamburger Hauptbahnhof in lediglich 5 Minuten. Über die nahegelegene Busstation "Universität/Staatsbibliothek" erreichen Sie Eimsbüttel und Eppendorf ebenfalls problemlos in wenigen Minuten mit den Linien 4 oder 5.





Amoreal  
Immobilien



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten



Titelbild\_Exposé



Außenansicht



Das Herzstück der Wohnung



Großzügiger Wohnbereich



Anliegender Essbereich





Amoreal  
Immobilien



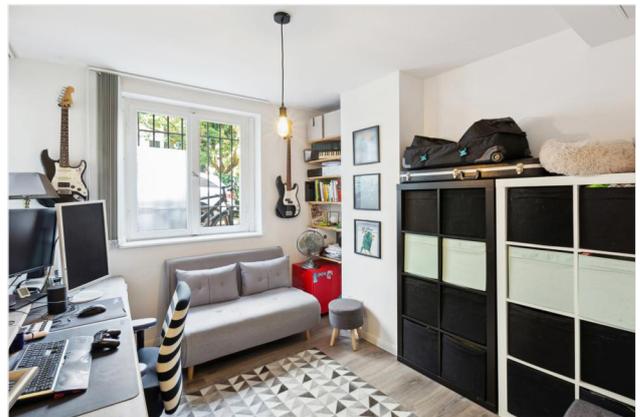
Exklusive Einbauküche



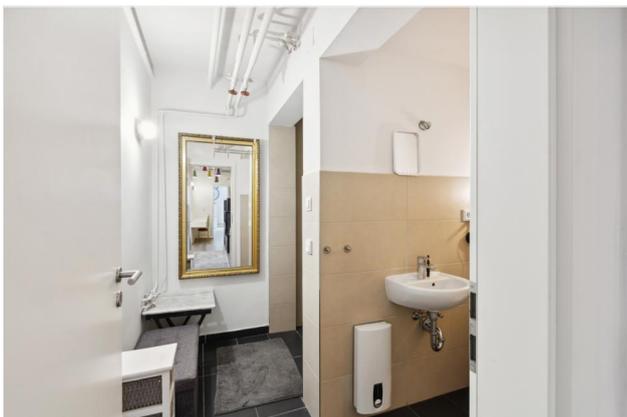
Flurbereich



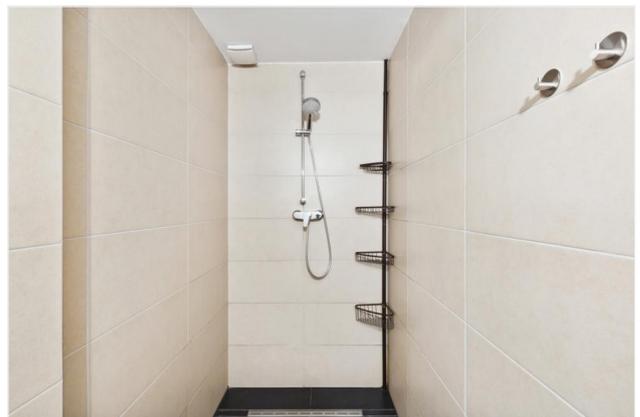
Helles Schlafzimmer



Praktisches Arbeitszimmer

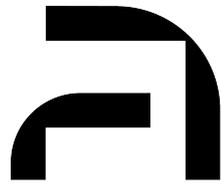


Modernes Bad...



... mit einer bodengleichen Dusche





Amoreal  
Immobilien

## Grundriss

Souterrain

