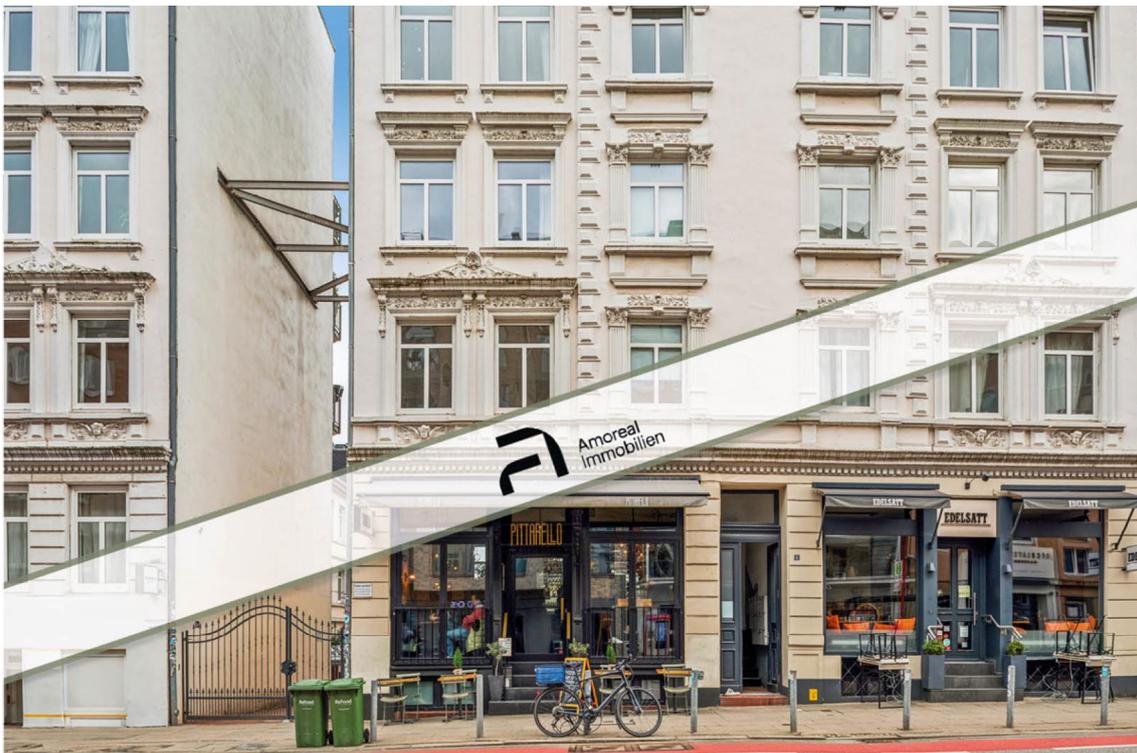


Amoreal
Immobilien

Hamburg – Winterhude | Ruhige 2-Zimmer- Wohnung in Winterhuder Toplage

22303 Hamburg Winterhude, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: AsG-2024211849



Wohnfläche ca.: **52 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **480.000 EUR**



Hamburg – Winterhude | Ruhige 2-Zimmer-Wohnung in Winterhuder Toplage

Objekt ID	AsG-2024211849
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	22303 Hamburg Winterhude
Etage	EG
Wohnfläche ca.	52 m ²
Nutzfläche ca.	5 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Fertigparkettboden, Kamin, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Hausgeld	180 EUR
Kaufpreis	480.000 EUR





Objektbeschreibung

Diese charmante Erdgeschosswohnung in ruhiger Hoflage und dennoch im Herzen von Winterhude bietet eine ideale Wohnatmosphäre. Von außen besticht das schöne Jugendstilhaus aus dem Jahre 1900 mit einer hell verputzten Fassade und weißen Stilelementen. Auf ca. 52 m² Wohnfläche verteilen sich zwei Wohnräume, das moderne Vollbad mit anschließender Ankleide, ein kleiner Abstellraum sowie die Wohnküche mit Terrassenzugang.

Die Wohnung wurde im Jahr 2008 saniert und renoviert, wobei besonderes Augenmerk auf die Ursprünglichkeit der Wohnung gelegt wurde und die originalen Türen und Zargen erhalten wurden. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung wird von einer Gastagenheizung übernommen.

Das Schlaf- und Wohnzimmer liegt ruhig zum Innenhof hin. Das moderne Vollbad verfügt über einen Handtuchheizkörper, ein Fenster sowie den Zugang zu einem separaten Ankleideraum mit einem großzügigen, deckenhohen Einbauschränk.

Die gemütliche Wohnküche ist mit einer zeitlosen Einbauküche mit Platz für eine Waschmaschine ausgestattet. Von der Küche aus gelangen Sie über eine Dreh-/Kipptür auf Ihre Privatterrasse, die im Sommer zum Verweilen einlädt. Das Wohnzimmer und der Flur sind mit Parkettfußboden sowie Decken- und Wandeinbaustrahlern ausgestattet. Ein Highlight der Immobilie stellt der vorhandene Kaminofen dar.

Komplettiert wird das Raumangebot dieser schönen Altbauwohnung durch einen innenliegenden Abstellraum für Staubsauger und Co. Zur Wohnung gehört außerdem Dachbodenraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ausstattung

- Erstklassige Lage mitten in Winterhude
- Hervorragende Umgebung mit dem Mühlenkamp und dem Goldbekkanal
- Ruhig gelegen in zweiter Reihe
- Gute Grundriss Aufteilung mit zwei Wohnräumen
- Modernes Vollbad mit Fenster
- Separater Ankleideraum mit Einbauschränk
- Abstellraum in der Wohnung für Staubsauger und Co.
- Altbautypische Stilelemente (z.B. Türzargen, Kassettentüren)
- Parkettboden in den Wohnräumen





- Kaminofen im Wohnzimmer

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	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.01.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	196,60 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	F





Amoreal
Immobilien

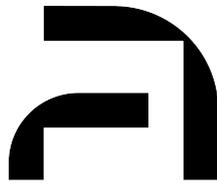
Lage

Diese charmante Wohnung liegt eingebettet in zweiter Reihe, nur einen Katzensprung entfernt vom lebendigen Treiben einer der bezauberndsten Straßen in Winterhude. Die Umgebung präsentiert sich als gewachsene und schöne Wohnlage, geprägt von stilvollen und repräsentativen Gründerzeitvillen. Ringsum finden sich kleine Fachgeschäfte, gemütliche Cafés und Restaurants, die dem Viertel seinen beliebten und charmanten Charakter verleihen. Besonders der Mühlenkamp, der Hofweg und die Gertigstraße sowie der Goldbekkanal laden zu ausgiebigen Spaziergängen und Shoppingtouren ein.

Winterhude besticht durch seine Vielfalt historischer Altbauten, und sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens – von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen, Kindergärten bis hin zu einem Ärztezentrum und öffentlichen Verkehrsmitteln – befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene Stadtpark, der Winterhuder Markt, das beliebte Viertel Eppendorf und die Außenalster sind ebenso wie die U-Bahn-Station U1 in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich ein Anleger für Alsterdampfer unterhalb der Mühlenkampbrücke, von dem aus man sich gemütlich in die Innenstadt schippern lassen kann. Die Bushaltestelle ist nahezu direkt vor der Tür und bringt Sie in die Hamburger Innenstadt oder in den Hamburger Osten.





Amoreal
Immobilien



Perfekte Lage!



Titelbild hochformat



Hereinspaziert



Flurbereich



Lichterfüllte Räume





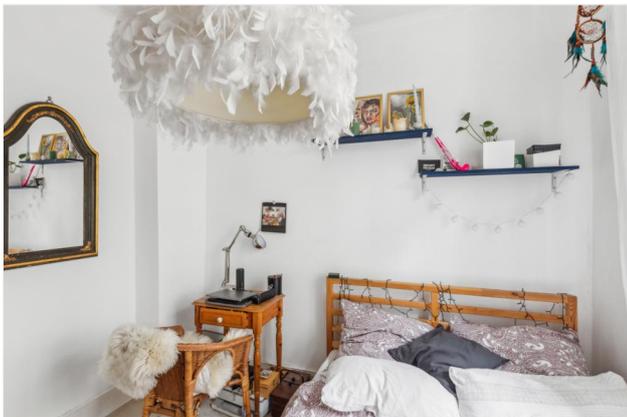
Amoreal
Immobilien



Schöner Dielenboden



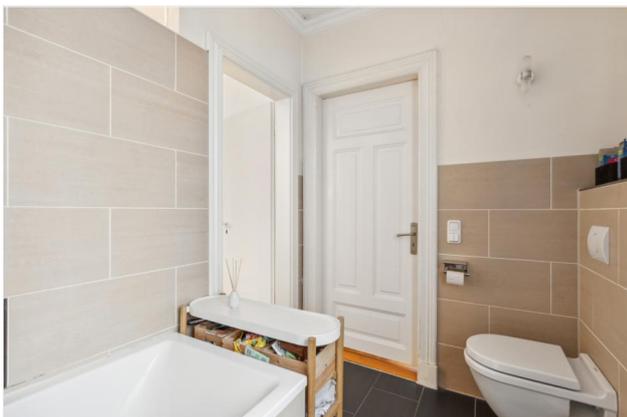
Weiteres Schlafzimmer



Gut geschnitten

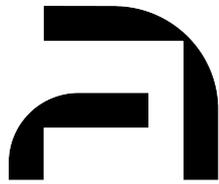


Tageslicht Vollbad



Zusätzlicher Abstellraum





Amoreal
Immobilien



Mit Einbauschränke



Gemütliche Wohnküche



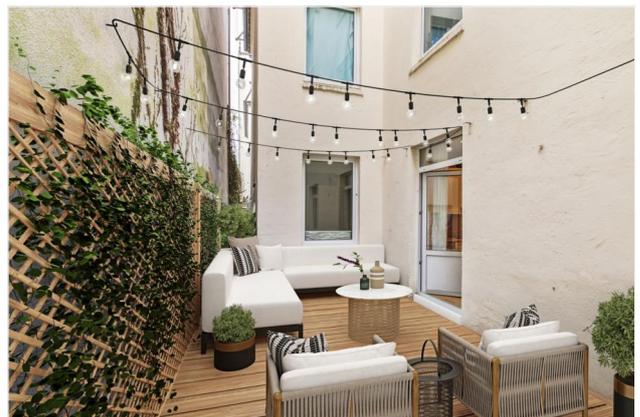
Ausreichend Platz



Mit Terrassenzugang

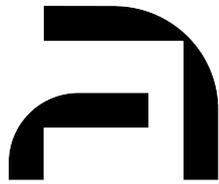


Ihre Terrasse



Gestaltungsvorschlag Terrasse





Amoreal
Immobilien



Machen Sie es sich gemütlich



Impressionen Mühlenkamp

**HABEN SIE EINEN
TIPP FÜR UNS?
WER VERKAUFT
EINE IMMOBILIE?**

**TIPPGEBER*IN
WERDEN:
bis zu 5.000 €
sichern!**

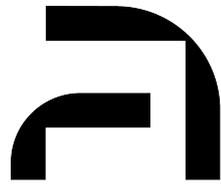
040 / 537 997 00
amoreal.de/tippgeber

SCAN ME

Amoreal
Immobilien

Tippgeber?





Amoreal
Immobilien

Grundriss

Erdgeschoss

