

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**!!! RESERVIERT !!! Von Privat helle 3 Zimmer Wohnung in Sackgassenlage**



Objekt-Nr. **OM-329344**

### Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:  
Lars Davidsen  
Mobil: 0172 6728717

22455 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	74,04 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schöne helle 3 Zimmer Wohnung im Hochparterre mit Balkon in Süd-West Ausrichtung im gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger, grüner und dennoch zentraler Lage in Hamburg-Niendorf.

Gemäß Wohnflächenberechnung beträgt die Wohnfläche 74,04m<sup>2</sup> .

Diese verteilen sich auf den Eingangs- und Flurbereich, die Küche, das Schlafzimmer, das Badezimmer, den Abstellraum, das Kinderzimmer sowie das Wohnzimmer mit Austrittsmöglichkeit auf den Balkon.

Der zentrale Mittelpunkt der Wohnung ist der Flur, von wo aus man in alle Räume gelangt.

Die voll ausgestattete Einbauküche von ALNO verfügt über Ober- und Unterschränke, einer Spüle, einem Herd mit Induktions Ceranfeld und einem separaten Backofen in Brusthöhe, einer Dunstabzugshaube, einer Geschirrspülmaschine und Waschmaschine sowie einer Kühl-Gefrierkombination der Marke Liebherr.

Das Badezimmer verfügt über ein großes Fenster. Eine Dusche und Badewanne sind vorhanden.

Zu der Wohnung gehört ein großzügiger Kellerabstellraum. Ein Trockenraum kann von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden. Ebenso gibt es eine Waschmaschine und einen Trockner für die Gemeinschaft.

Ein Tiefgaragen Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung.

Glasfaser Anschluss liegt im Haus.

Die Wohnung liegt am Ende der Sackgasse!

Nichtraucher,- Tierfreier Haushalt

Kein Renovierungsstau. Man kann sofort Einziehen!

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Objekt liegt im schönen Stadtteil Niendorf, der mit einer hervorragenden Infrastruktur aufwarten kann. Direkt bei der Wohnanlage fährt der 24er Bus, der Sie in wenigen Minuten zur U-Bahn Station Niendorf Nord oder Niendorf Markt am Tibarg bringt. Fußläufig innerhalb von 15 min erreichen Sie die U-Bahn-Station Schippelsweg. Mit der U-Bahn Linie U2 erreichen Sie innerhalb von 20 Minuten die Hamburger City.

In kurzer Entfernung liegt das Tibarg-Einkaufscenter, das sich zu einem beliebten Treffpunkt entwickelt hat und über viele Geschäfte verfügt. Neben Super- und Wochenmärkten finden Sie hier auch Fachgeschäfte, Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken, Cafés und Restaurants, die Post und Banken. Der Kollauwanderweg ist fußläufig erreichbar und lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Busse verbinden Niendorf mit den benachbarten Stadtteilen, den Walddörfern und den Elbvororten. Die Entfernung zum Flughafen beträgt etwa 10 Fahrminuten.

Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	179,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



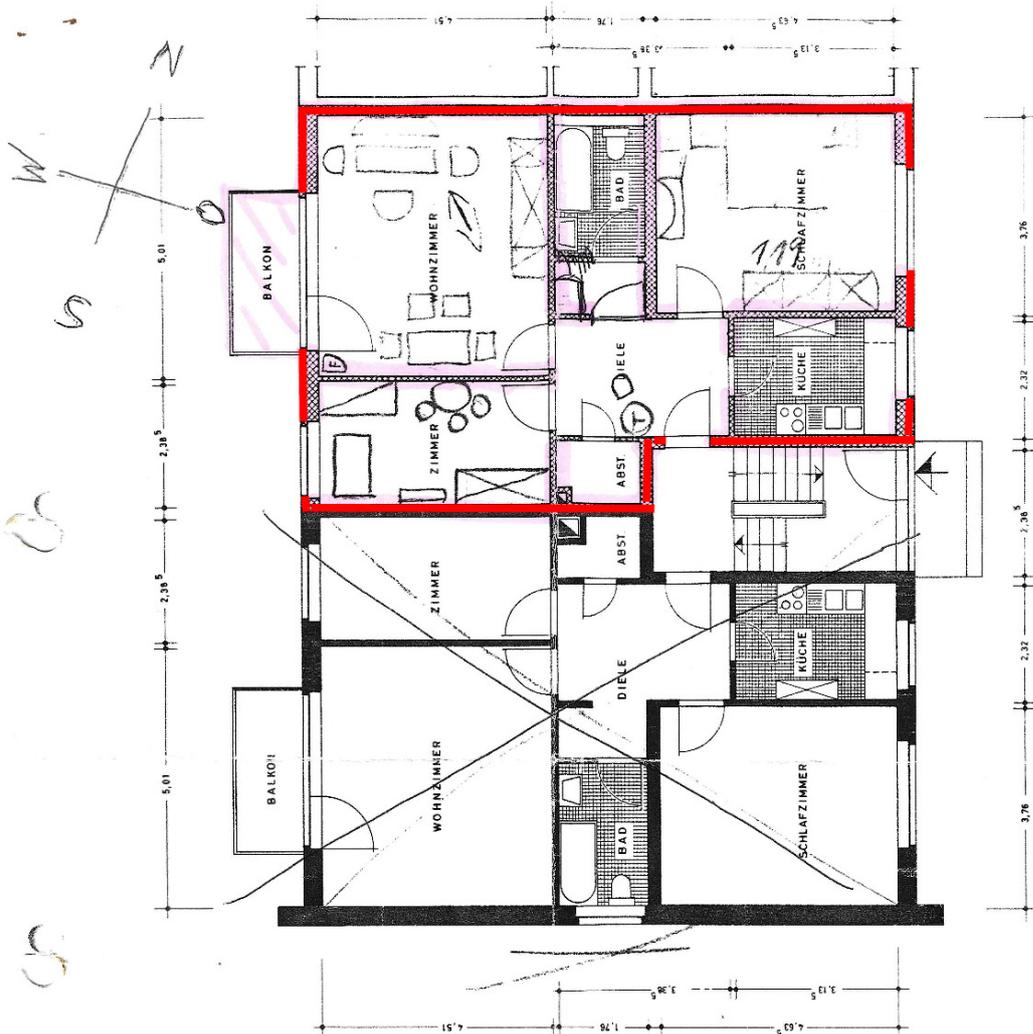
Arbeits / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse



## 3-Zimmer-Eigentumswohnung (links und rechts)

Wohnzimmer	21,92 qm
Schlafzimmer	16,90 qm
Kinderzimmer	10,43 qm
Küche	7,06 qm
Bad	4,50 qm
Diele	7,62 qm
Garderobe	1,70 qm
Abstellraum	1,66 qm
Balkon/Terrasse (x2)	2,25 qm
<b>Gesamt</b>	<b>74,04 qm</b>