WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

3-Zimmer-Wohnung (Endetage) mit zwei Balkonen in ruhiger und zentraler Lage von Eppendorf

Immo ID: 6637

20251 Hamburg / Eppendorf

Deutschland

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

Daten im Überblick

ImmoNr.	5305
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etage
Baujahr	1972
PLZ	20251
Ort	Hamburg / Eppendorf
Stadtteil	Eppendorf
Land	Deutschland
Wohnfläche	89,67m²
Anzahl Zimmer	3
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 1
Aufzug	Personenaufzug
Hausgeld	461,61 €
Maklercourtage	6,09% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	16.10.2024
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Oel
Baujahr (laut Energieausweis)	1972

Beschreibung

Die hier zum Verkauf stehende 3-Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im IV. Obergeschoss (Endetage) einer kleinen, nur 20 Wohneinheiten umfassenden Wohnanlage. Das Gebäude wurde im Jahre 1972 errichtet, ist vollunterkellert und verfügt über fünf Vollgeschosse. Die 20 Wohneinheiten sind über ein Treppenhaus zu erreichen. Ein Fahrstuhl ist ebenfalls vorhanden. Dieser wurde im Jahr 2018 erneuert. Neben einem eigenen Kellerraum steht den Bewohnern noch ein Waschkeller mit Trockner zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Außerdem ist dieser Wohnung ein TG-Stellplatz (Nr. 17) fest zugeordnet. Alle Fenster- bzw. Balkontüren dieses Gebäudes verfügen über weiße Holz-bzw. Kunststoffrahmung und sind selbstverständlich isolierverglast. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, die in der Wohnung über konventionelle Heizkörper ausgeführt wird. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.
Das monatliche Wohngeld beläuft sich aktuell auf € 461,61 inklusive Heizkosten und anteiliger Instandhaltungsrücklage.

Daten des Energieausweises: B-Öl-158,4 kWh-E

Lage

Eppendorf ist einer der vielfältigsten und damit beliebtesten Stadtteile Hamburgs. Hier befindet sich die Wohnanlage in einer ruhigen Seitenstraße, in direkter Nachbarschaft zum UKE. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf - zwei namenhafte Supermärkte - sind in 5 Gehminuten erreichbar. Darüber hinaus bietet Eppendorf, neben verschiedenen Dienstleistungsangeboten, eine große Vielfalt an Einzelhandelsgeschäften, Restaurants, Bistros, Bars und gemütlichen Cafés. Die U-Bahn-Haltestelle Eppendorfer Baum (U3) sowie mehrere Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar. Mit dem PKW gelangen Sie in ca. 20 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Herrliche Parks in der Umgebung sowie die Nähe zur Außenalster verleihen dieser Wohnlage einen hohen Freizeitwert.

Ausstattung

Die geräumige Diele verbindet sämtliche Räumlichkeiten dieser 3-Zimmer Wohnung miteinander. Die Küche ist mit einem vollständigen Einbauprogramm ausgestattet. Ausreichend Arbeits- und Abstellfläche stehen hier zur Verfügung. Vor der Küche befindet sich ein durch eine Glastür abgegrenzter Essplatz, der bei Bedarf zu einer großzügigen Wohnküche geöffnet werden kann. Der Wohnbereich ist mit Teppichboden ausgestattet und bietet einen direkten Zugang auf den sonnigen Süd/West-Balkon. Im Wohnbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer angenehmen Raumgröße, großen Fensterfronten und einen schönen Blick in die unmittelbare Umgebung. Zwei weitere Schlafzimmer stehen zur Verfügung. Das Elternschlafzimmer bietet einen direkten Zugang zum Vollbad. Weiterhin verfügt die Wohnung über einen praktischen Einbauschrank, der als Garderobenschrank genutzt werden kann sowie ein separates Duschbad.

Sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Kinderzimmer aus gelangt man auf einen großen durchgängigen West-Balkon, der zum Garten hin ausgerichtet ist. Zusätzlich gibt es auch noch einen Süd-Ost-Balkon, so dass man den ganzen Tag die Sonne genießen kann.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

Øexklusive, ruhige und familienfreundliche Lage
Øgepflegte Wohnanlage mit Fahrstuhl
Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
Øerstklassige Aufteilung
Øruhige, familienfreundliche Lage

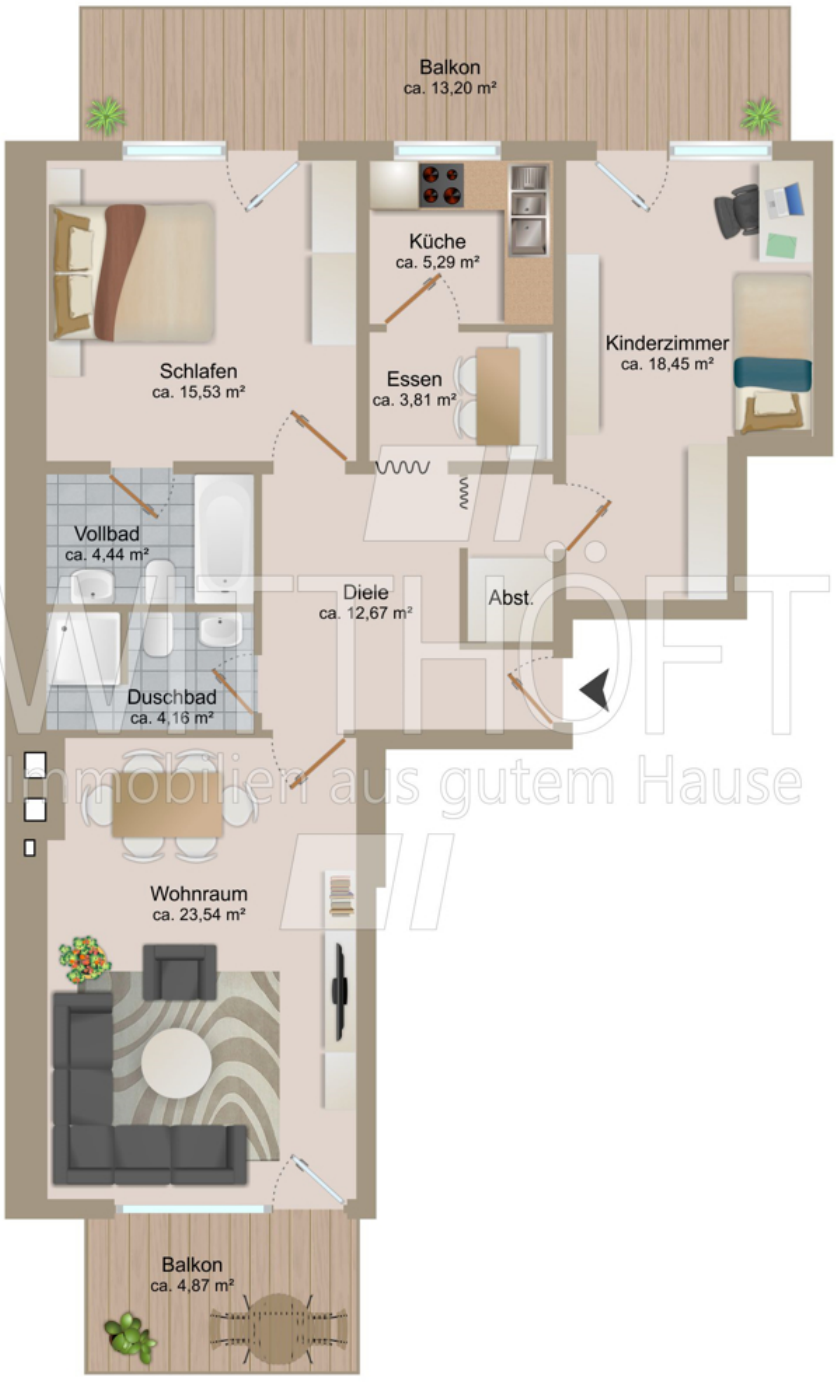
sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause

Bildergalerie

Außenansicht

Grundriss Wohnung



Diele

Wohnzimmer

Küche

Schlafzimmer

großer Balkon

Aussicht Balkon

kleiner Balkon

Straßenansicht

Ihr Ansprechpartner

Sara Dottorini

Tel.: 040 - 63 64 63 57

E-Mail: sara.dottorini(at)witthoeft.com

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebundenund unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen einesVertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.