

perfekt geschnittene 2 2/2 oder 3  
Zimmer-Wohnung in ruhiger, sonniger Lage – mit  
Tiefgarage!



Immo ID: 7785

22175 Hamburg-Bramfeld/Wellingsbüttel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5880
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1973
PLZ	22175
Ort	Hamburg-Bramfeld/Wellingsbüttel
Stadtteil	Bramfeld
Land	Deutschland
Wohnfläche	85,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Kaufpreis	350.000,00 €
Hausgeld	455,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Energieverbrauch	191,50 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	28.01.2028
Baujahr (laut Energieausweis)	1973

## Beschreibung

Das Gebäude wird über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2005 beheizt. Auch das Warmwasser wird zentral erzeugt. Das ehemalige Gäste-WC, in dem sich derzeit eine Dusche befindet, wurde nur mit Kaltwasser versorgt, so dass die Eigentümer hier einen modernen Durchlauferhitzer für die Dusche installieren ließen.

Die isolierverglasten Fenster mit Holzrahmen sind in gutem Zustand.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabstellraum sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage. Für alle Bewohner steht eine Sauna mit Ruheraum sowie ein Wasch- und ein großer Trockenraum zur Verfügung.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im nördlichen Teil von Bramfeld, Richtung Wellingsbüttel. Gute Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Eine Bushaltestelle mit Anschluß zur U-/S-Bahn ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Gute Freizeitmöglichkeiten durch Sportvereine befinden sich in der Umgebung.

Für Familie sind diverse Kindergärten, die Grundschule Strenge, das Gymnasium Grootmoor und die ISS Stadtteilschule gut erreichbar.

## Ausstattung

Die hier zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage. Auch die Ausstattung der Wohnung ist äußerste gepflegt. Der Flur der Wohnung ist mit hellen Bodenfliesen, diagonal verlegt, ausgestattet. Hier befindet sich ein großer Einbauschränk für Garderobe, Staubsauger etc.. Die Küche ist mit einem Einbauprogramm versehen und bietet Platz für einen Frühstückstisch. Das Badezimmer mit Waschtisch, WC und Badewanne ist hell gefliest. Das Gäste-WC verfügt derzeit über eine separate Dusche und ein Waschbecken, kann jedoch wieder als Gäste-WC zurückgebaut werden. Das Wohnzimmer, von dem der sonnige Süd-West Balkon abgeht, ist ebenso, wie die drei Schlafräume, mit Velours-Auslegware versehen. Die Wand zwischen den Kinderzimmern kann entfernt werden, wenn eine Wohnung mit drei geräumigen Zimmern gewünscht wird.

In dem Keller des Hauses befindet sich ein gemeinschaftlich zu nutzender Wasch- und Trockenraum mit den erforderlichen Gerätschaften. Ebenfalls ist dort eine Sauna, die von den Mietern dieser Wohnung genutzt werden kann, vorhanden sowie ein der Wohnung zugeordneter separater Abstellraum.

Die Tiefgarage ist so aufgeteilt, dass auch größere Pkw's in dieser geparkt werden können.



## Bildergalerie

### Wohnzimmer



## Wohnzimmer



## Diele



## Küche



## Schlafzimmer



## Kinderzimmer 1



## Kinderzimmer 2





## Badezimmer



## Duschbad



## Balkon



## Sauna



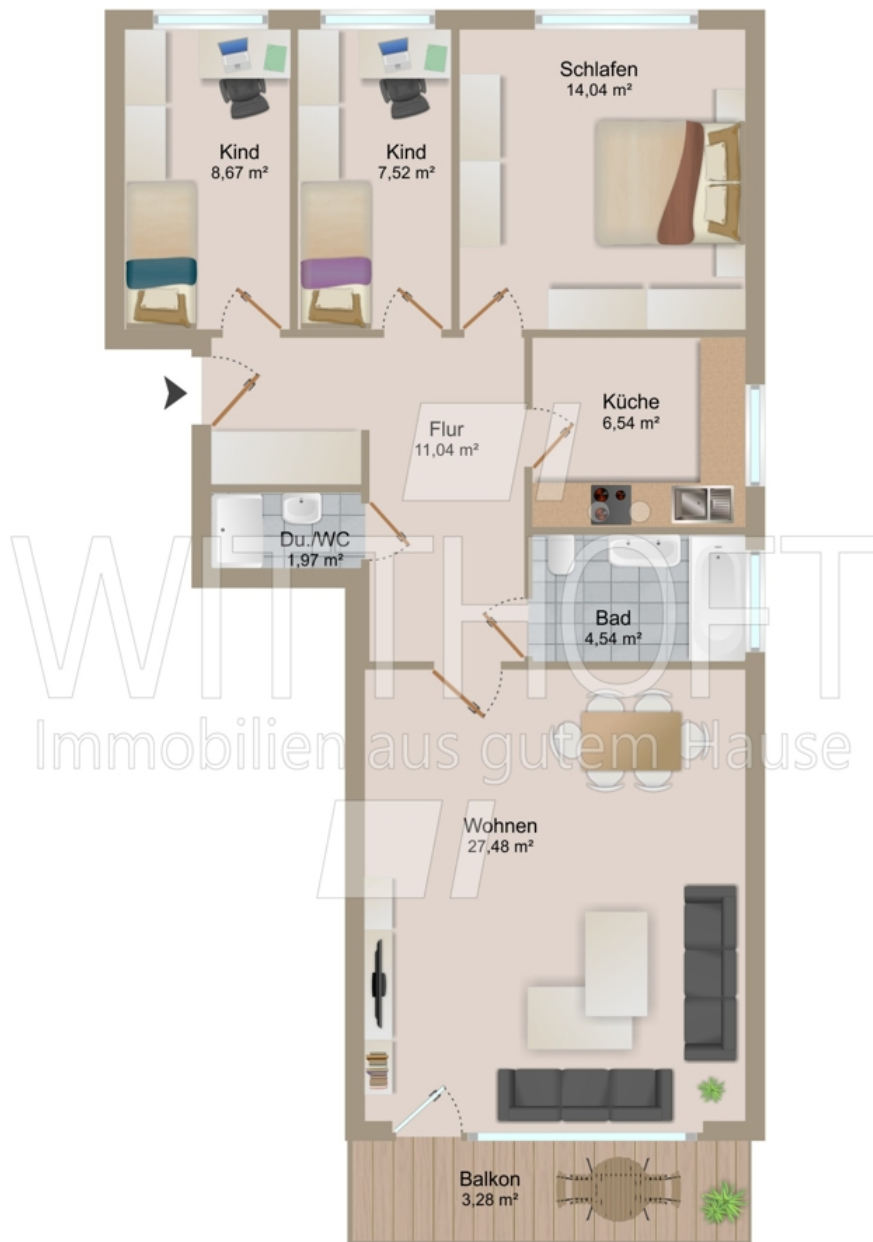
IMG\_3849



Ansicht vorne



# Grundriss





Ihr Ansprechpartner

Claudia Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 69

E-Mail: [claudia.witthoeft\(at\)witthoeft.com](mailto:claudia.witthoeft@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 gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. 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.