

Charmante 3-Zimmer Wohnung in ruhiger Lage!



Immo ID: 7941

22339 Hamburg-Hummelsbüttel

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5958
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1987
PLZ	22339
Ort	Hamburg-Hummelsbüttel
Stadtteil	Hummelsbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	85,03m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 1
Kaufpreis	350.000,00 €
Maklercourtage	3,15%
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

Beschreibung

Im Jahre 1987 entstand dieses in konventioneller Bauweise errichtete Zweifamilienhaus. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und wird über ein helles Treppenhaus erreicht. Die isolierverglasten Fenster- und Balkontürelemente sind aus Holz. Die Innentüren sind in dunkler Ausführung. Beheizt wird das Gebäude über eine Gasheizungsanlage (Bj. 2021) mit zentraler Warmwasserversorgung - im 1. OG sowie im Keller über Fußbodenheizung - im Dachgeschoss über konventionelle Heizkörper. Im Keller befindet sich, neben einem großzügigen Kellerraum für Abstellzwecke, auch noch eine kleine Einliegerwohnung bspw. für den Besuch. Vor dem Haus ist dieser Wohnung ein Carportstellplatz zugeordnet.

Besonderer Erwähnung bedarf, dass die gesamte hintere Grundstücksfläche der hier zum Verkauf angebotene Wohnung zugeordnet ist.

Angaben zum Energieausweis:
wurde beantragt.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des beliebten Alstertal-Stadtteils Hummelsbüttel. Diese gehobene Wohnlage vereint die Vorzüge bester Infrastruktur einer Großstadt mit idyllischer Natur in unmittelbarer Umgebung. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Nur wenige Meter von der Wohnung entfernt verläuft die Buslinie 179; mit der S- oder U-Bahn (Poppenbüttel bzw. Ohlsdorf). Ebenso lässt sich die Hamburger Innenstadt in 20 Minuten mit dem Auto erreichen. Das bekannte Alstertal-Einkaufszentrum bietet sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und ist ebenso schnell erreichbar, wie die Wochenmärkte in Hummelsbüttel, Poppenbüttel und Wellingsbüttel. Das Gymnasium Hummelsbüttel ist in unter 10 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Der ausgesprochen hohe Freizeitwert resultiert nicht nur aus der direkten Nähe des Alsterlaufes, sondern auch aus den zahlreichen Sportangeboten wie Golf, Tennis, Hockey, Reiten etc..

Ausstattung

Diese charmante 3-Zimmer Wohnung mit rund 85 m² Wohnfläche bietet 2 bis 3 Personen ausreichend Platz. Vom Flur aus können alle Räumlichkeiten erreicht werden. Die geräumige Einbauküche verfügt, neben allen erforderlichen elektrischen Geräten wie Backofen, Cerankochfeld und Abzugshaube, auch über ausreichend Ober- und Unterschränke sowie Arbeitsfläche. Der Wohn- / Essbereich (ca. 36 m²) ist mit hellen Fliesen ausgestattet. Im Wohn- und Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer angenehmen Raumgröße, großen, teils bodentiefen Fensterfronten, einem Kaminofen und den direkten Zugang zum Balkon mit Blick in den Garten. Weiter befindet sich auf dieser Ebene ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Über eine offene Holzterasse wird der Spitzboden (ca. 45 m²) der Wohnung erreicht, welcher über einen separaten Raum und über mehrere versteckte Abstellmöglichkeiten verfügt. Aufgrund der Dachschrägen gilt der gesamte Spitzbodenbereich nicht als Wohnfläche. Im Keller befindet sich, neben dem Kellerabstellraum, eine weitere Räumlichkeit mit direktem Zugang zu einem eigenem Badezimmer und einer Küche, die zu wohnlichen Zwecken genutzt werden kann. Eine Küchenausstattung ist in der Küche nicht vorhanden. Über den Keller gibt es auch einen direkten Zugang zum eigenen Gartenbereich mit Abstellschuppen und Fahrradabstellmöglichkeit. Insgesamt handelt es sich um eine geräumige 3-Zimmer Wohnung in familiengerechter Lage!

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øfamilienfreundliche, ruhige Lage
- Øhelle Räume
- Øgeräumige Zimmer
- Øideale Raumaufteilung

sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren. Das Objekt wird Sie überzeugen!

Bildergalerie

Hausansicht



Grundriss



Grundriss Spitzboden



Flur



Wohnbereich



Wohn- und Essbereich



Essbereich



Balkon



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Spitzboden



Spitzboden



Spitzboden



Raum Keller



Küche Keller



Duschbad Keller



Garten





Ihr Ansprechpartner

Sara Dottorini

Tel.: 040 - 63 64 63 57

E-Mail: [sara.dottorini\(at\)witthoeft.com](mailto:sara.dottorini@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.