

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Garage – bezugsfrei



22179 Hamburg

Details

ImmoNr	8105	Energieausweis gültig bis	25.10.2028
Objektyp	Etagenwohnung	Baujahr lt.	1984
Etage	2	Energieausweis	
Außen-Provision	3,46	wesentlicher	Elektro
Wohnfläche	ca. 69 m ²	Energieträger	
Anzahl Zimmer	2	Befeuerung	Elektro
Anzahl Schlafzimmer	1	Stellplätze	1 Garage
Baujahr	1984	Balkon	Ja
Zustand	Gepflegt	Terrasse	Ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Küche	Ja
Endenergiebedarf	98,8 kWh/(m ² a)		

Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, den hellen Grundriss und die ruhige Wohnlage. Sie eignet sich ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Raumaufteilung und Ausstattung:

- Einladender Flur mit Zugang zu allen Räumen
- Komplett renoviertes Badezimmer mit Dusche, Wand-WC und Waschtisch
- Großzügiges Schlafzimmer (ca. 15 m²) mit zwei Fenstern und praktischem Einbauschränk
- Küche mit Induktionsherd, Kühlschrank und Spülmaschine
- Heller Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang
- Gemütlicher Elektroofen im Wohnzimmer für wohlige Wärme
- Elektrische Fußbodenheizung in allen Räumen
- Teilweise elektrische Jalousien

Besonderheiten:

- Balkon mit angenehmer Ausrichtung
- Garage auf dem Grundstück im Kaufpreis enthalten
- Wohnung wird frei von Mietverhältnissen übergeben

Sonstiges:

Die monatlichen Heizkosten (ca. 140 €) werden aufgrund der Elektroheizung direkt vom Nutzer mit dem Stromanbieter abgerechnet.

Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus moderner Ausstattung, guter Raumaufteilung und attraktiven Nutzungsmöglichkeiten – egal ob zur Eigennutzung oder als wertstabile Kapitalanlage.

Ausstattung

- Bodenraum
- Fliesenboden aus dem Jahr 2015
- Bad 2015 komplett saniert
- Elektroofen
- elektronische Fußbodenheizung
- Einbaukleiderschränk
- Fussboden Schlafzimmer neu 2023

Lage

Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in einer der lebendigsten und begehrtesten Wohnlagen Hamburgs. Eingebettet im Herzen von Bramfeld bietet die Umgebung eine harmonische Mischung aus städtischem Komfort und ruhiger Wohnatmosphäre. Die Nähe zum Zentrum von Hamburg ermöglicht einen schnellen Zugang zu allen Vorzügen der Hansestadt, während die umliegenden Grünflächen und Parks ideal für Erholung und Freizeitaktivitäten sind.

In direkter Umgebung finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés und Restaurants, die zu kulinarischen Entdeckungsreisen einladen. Auch Bildungseinrichtungen und Sportstätten sind gut erreichbar, was die Gegend besonders attraktiv für Familien und junge Paare macht.

Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut, sodass Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen können. Wer ein Auto besitzt, wird die Anbindung an das Straßennetz zu schätzen wissen, die sowohl das Stadtzentrum als auch die umliegenden Regionen zugänglich macht.

Diese Lage vereint das Beste aus städtischem Leben und naturnaher Ruhe und verspricht ein angenehmes Wohnambiente in einer der begehrtesten Metropolen Deutschlands.

Rechtshinweis

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.