

Gründerzeit-Eigentumswohnung in exklusiver Alsterlage

20149 Hamburg, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 1955



Wohnfläche ca.: **122,39 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **1.395.000 EUR**



Gründerzeit-Eigentumswohnung in exklusiver Alsterlage

Objekt ID	1955
Objekttyp	Wohnung
Adresse	20149 Hamburg
Etage	2
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	122,39 m ²
Zimmer	4
Baujahr	1900
Käuferprovision	3,13% vom Netto-Verkaufspreis 3,13 % vom Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt.
Hausgeld	450 EUR
Kaufpreis	1.395.000 EUR



Objektbeschreibung

Die hier angebotene ca. 122 m² große und außergewöhnlich schöne Gründerzeit-Altbauwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines um ca. 1900 errichteten denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten in Hamburg-Rotherbaum.

Die Wohnung verfügt über vier Zimmer, eine Küche, ein Vollbad, einen Abstellraum sowie zwei Balkone. Die gesamte Wohnung wurde vor ca. 10 Jahre umfassend und stilsicher saniert und renoviert. Im Zuge dessen wurden u.a. die alten Stilelemente, wie zum Beispiel das Fischgrätparkett, die außergewöhnlichen Stuckelemente, die Kassettenüren und die Hamburger Fußleisten aufwendig überarbeitet. Die Küche und das Vollbad sind erneuert und die Wände sowie Decken wurden glatt verputzt und gestrichen.

Die folgenden Maßnahmen im Bereich des Gemeinschaftseigentums sind bereits geplant und werden vom jetzigen Eigentümer demnächst durchgeführt:

- Umbau des Kellers
- Einbau einer neuen Videogegensprechanlage
- Ausbau des Dachgeschosses auf der linken Seite des Hauses
- Einbau eines Aufzuges
- Renovierung des Treppenhauses
- Instandsetzung und Anstrich der Fassade

Die Erwerber der Immobilie werden von diesen Kosten freigehalten.

Vom großzügigen Flur abgehend befindet sich rechts ein gesonderter Flur. Von hieraus gelangt man rechts in das Vollbad. Dies verfügt über eine Badewanne, einen Spiegelschrank und ist hell gefliest. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich die Garderobe. Die danebenliegende Küche ist mit einer modernen Einbauküche mit Markengeräten ausgestattet. Ebenfalls verfügt die Küche über einen Zugang auf einen der Balkone. In dieser Wohnung wurde eine Symbiose aus klassischem Altbau und modernem Wohnkonzept geschaffen.

Neben der Küche gelangt man in das jetzige Esszimmer. Dieses ist durch das große Fenster hell und freundlich und durch eine historische Schiebetür mit dem danebenliegenden Arbeits-/Wohnzimmer miteinander verbunden. Das Arbeits-/Wohnzimmer ist durch die zwei großen Fenster ebenfalls lichtdurchflutet und durch eine weitere Tür mit dem Hauptflur verbunden. Außerdem besteht durch eine historische Doppel-Schiebetür eine Verbindung mit dem jetzigen Elternschlafzimmer der Wohnung. Das ca. 20 m² große Elternschlafzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und könnte auch gut als Wohnzimmer genutzt werden. Der breite Flur ist ebenfalls durch eine Flügeltür zu erreichen.

Die drei vorderen Räume bilden eines der Highlights dieser Wohnung und vermitteln durch die hohen Decken und den aufwendig gestalteten Stuck eine ganz besondere Wohlfühlatmosphäre.

Vom Eingangsbereich geradeaus, am Ende des Flurs findet man links das derzeitige Kinderzimmer. Dieses verfügt über einen geschmackvollen Einbauschränk und Zugang zu dem zweiten, nach Westen und in den ruhigen Innenhof ausgerichteten Balkon.



Besonders erwähnenswert ist hier, dass sämtliche alterstypische Merkmale hervorragend erhalten sind und in der gesamten Wohnung wunderschöner Stuck, sowie Rosetten aus dem Baujahr vorhanden sind. Außerdem ist der gesamte Flur mit „Down Lights“ ausgestattet.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt aktuell über Nachtspeicherheizung, die Warmwasserbereitung über einen modernen elektronisch geregelten Durchlaufhitzer. Durch die vorhandene Gasleitung lässt sich die Umstellung auf eine Gasetagenheizung problemlos durchführen.

Die Wohnräume sind mit hochwertigem Fischgrät-Parkett ausgelegt, die Küche verfügt über Pitchpine-Dielen und die außergewöhnlichen Stuckelemente befinden sich ebenfalls an der Außenfassade. Der Flur und das Schlafzimmer sind mit neuwertigen Schiffsbodendielen ausgelegt.

Ausstattung

Zur Ausstattung gehört u.a.:

- Einbauküche
- 2 Balkone
- Vollbad
- Kellerraum
- Fischgrät-Parkett
- Pitchpine-Dielen
- Gründerzeit Stuck
- Hohe Decken



Lage

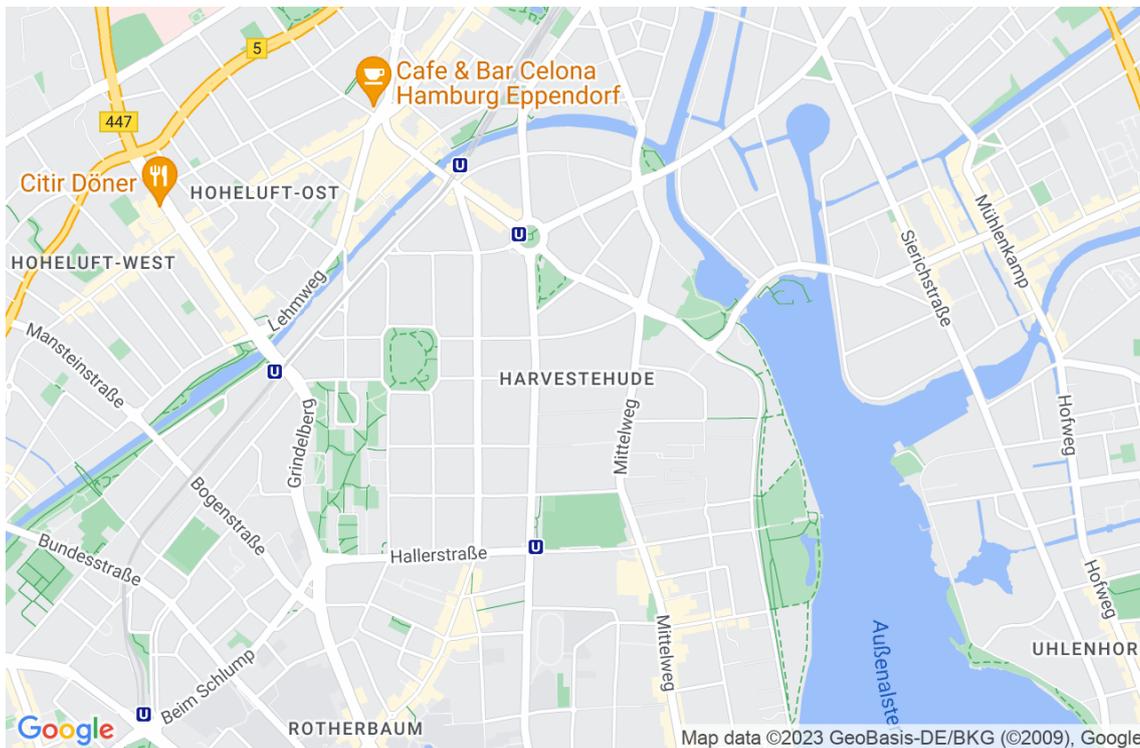
1A-Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen in Hamburg-Rotherbaum. Die grüne Atmosphäre in Kombination mit der zentralen Lage und der in fünf Gehminuten entfernten Alster vereint alle Vorzüge der Stadt Hamburg und ist eine absolute Seltenheit.

Die zahlreichen Cafés, Restaurants sowie Segel- und Ruderclubs bieten ein umfangreiches Angebot zur Freizeitgestaltung und Erholung an.

Schulen aller Art und Kindergärten befinden sich in der Umgebung.

Die Hamburger Innenstadt ist mit den Buslinien 15 und 19 sowie der U-Bahn-Linien U1 in ca. 10 Minuten zu erreichen. Der Flughafen lässt sich mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto in jeweils ca. 15 Minuten erreichen.







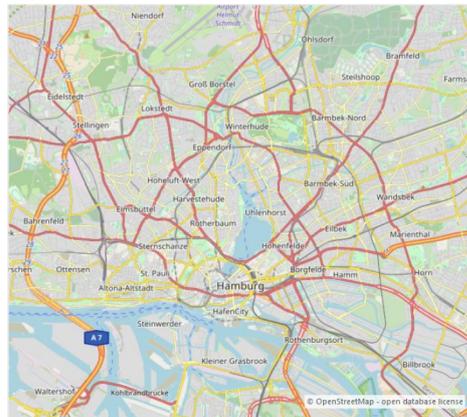
Kinderzimmer



Vollbad



Küche



Lage in Hamburg



Lage in Rotherbaum



Grundriss

Grundriss

