Dr. Björn Brünner
Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Sonnenterrasse, Kamin und herrlicher Gartenblick – sanierungsbedürftiges Zuhause in Marienthal

Preise & Kosten

Courtage	3,25 Prozent Käuferprovision inkl. Umsatzsteuer
Kaufpreis	319.000 €
Hausgeld	456,26 €



Objektbeschreibung

Suchen Sie ein geräumiges und großzügig geschnittenes Zuhause? Und lieben Sie entspannte und sonnige Stunden auf der Terrasse mit herrlichem Blick ins Grüne? Dann sollten Sie sich dieses Angebot auf jeden Fall etwas genauer ansehen.
Die angebotene Wohnung ist Teil einer kleinen Eigentümergemeinschaft und erstreckt sich über das Erdgeschoss und die erste Etage des Mehrfamilienhauses. Herzstück ist der Wohnbereich mit dem Panoramafenster zum Südgarten und zur vorgelagerten Sonnenterrasse. In der warmen Jahreszeit können Sie hier schon in der Sonne frühstücken und auch beim Feierabendwein ihre letzten Strahlen genießen. Die große Rasenfläche ist Teil des Gemeinschaftseigentums und wird von einem Gärtner gepflegt. Sie können sich somit am Blick in die Natur erfreuen, müssen aber bei der Pflege des Areals nicht selber Hand anlegen.
Im Winter machen Sie es sich hingegen am offenen Kamin des Wohnzimmers gemütlich oder schauen vom angrenzenden Essbereich in die prasselnde Glut.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	97 m²
Zimmer	3
Terrassen	1
Alt-/Neubau	Altbau



Auf der unteren Ebene finden Sie außerdem eines der beiden Schlafzimmer, welches problemlos möblierbar ist sowie ein Vollbad mit Fenster und ein separates Gäste-WC. Alle Sanitärbereiche und auch der Rest der Wohnung befinden sich in der Originalausstattung des damaligen Baujahrs.
Über eine Treppe mit integriertem Einbauschrank geht es eine Etage höher ins damalige Kinderzimmer. Auch hier im ersten Stock gibt es ein Bad. In diesem Fall mit einer Dusche.
Zusammenfassend bietet die Wohnung eine sehr gute Basis für ein gemütliches und gut geschnittenes Zuhause. Klar ist jedoch, dass die Immobilie vorher komplett saniert werden muss. Insbesondere auch wegen des deutlichen Schimmelbefalls an den Außenwänden der Zimmer. Abschließend möchten wir noch die Rollläden an mehreren Fenstern erwähnen und den geräumigen Kellerraum, der im Angebot enthalten ist.

Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Öl



Lage

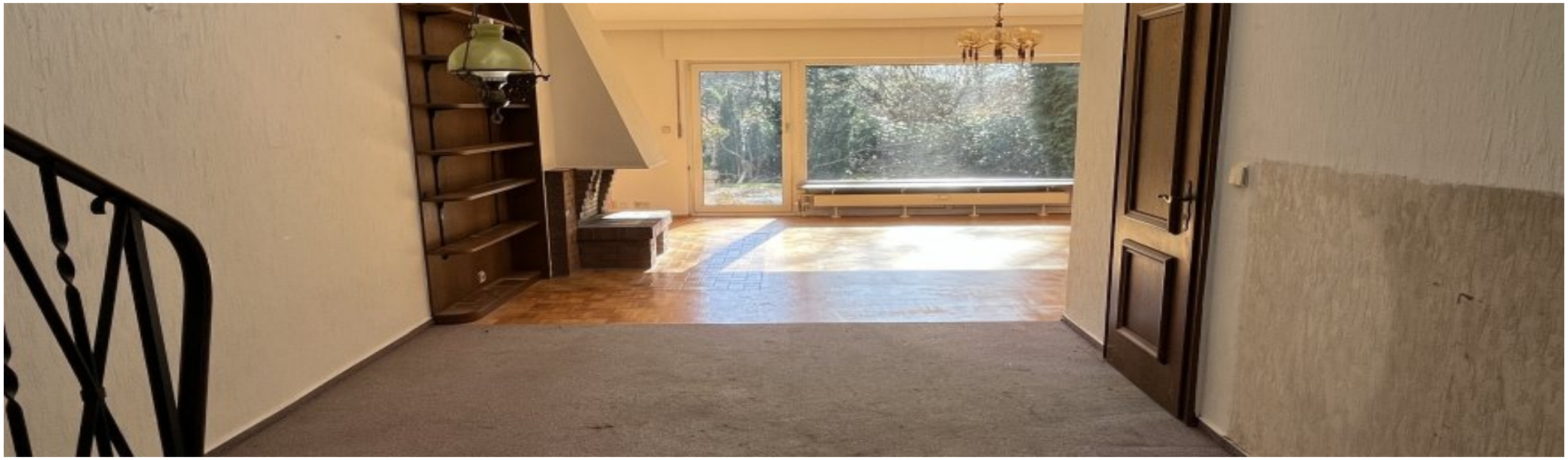
Viel Grün, gepflegte Villen, hanseatische Gediegenheit und trotzdem sehr stadtnah. Das verbinden wir mit Hamburg-Marienthal.
Doch nicht nur die Schönheit des Wohnumfelds ist dort ein absoluter Pluspunkt, auch die praktischen Aspekte können hier überzeugen. Da ist die schon angesprochene Nähe zur Hamburger Innenstadt. Mit dem Auto fahren Sie zum Beispiel über die Sievekingsallee oder die Wandsbeker Chaussee ruckzuck in die City und auch die Autobahn in Richtung Ostsee oder nach Hannover und Bremen ist zügig erreicht. Zum Shoppen, für einen Restaurantbesuch oder einen netten Kinoabend können Sie mit mehreren Buslinien oder per Fahrrad das beliebte Wandsbeker Quarree ansteuern, wo neben attraktiven Boutiquen und Geschäften täglich auch ein bunter Wochenmarkt zum Bummeln und Klönen einlädt. Auch sämtliche Banken, Fachärzte, Apotheken und sonstige Dienstleister stehen Ihnen dort selbstverständlich zur Verfügung.
Erwähnenswert ist zudem die dortige Anbindung an die U-Bahnlinie 1.

Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwer	193,4kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1975
Energieeffizenzklasse	F



Sie können zunächst auf die Grundschule Marienthal gehen und später auf die Max-Schmeling-Stadtteilschule oder das Gymnasium Marienthal wechseln. Mehr als 10 Fußminuten ist keine dieser Schulen entfernt. Für die Schüler von morgen gibt es hingegen mehrere Kitas im direkten Umfeld. Groß und Klein genießen in Marienthal mit Sicherheit die grüne Lunge des Stadtteils, das Wandsbeker Gehölz. Hier kann man herrlich spazieren gehen oder seine Joggingrunde drehen. Und wenn es noch sportlicher sein soll, dann sind der Marienthaler Tennis- und Hockey-Club oder das Wellness- und Fitnessstudio Meridian Spa interessante Adressen..



Ausstattung

.



Sonstiges

*** WICHTIG *** Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme neben Ihrem Namen unbedingt Ihre komplette PRIVATE POSTANSCHRIFT an, da wir Ihre Anfrage ansonsten nicht beantworten können. Herzlichen Dank!
Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass die hier gemachten Angebotsangaben, die uns ausschließlich vom Auftraggeber oder von Dritten übermittelt wurden, richtig sind..



Schlafenzimmer oben



Wannenbad



Duschbad



Und ein Gäste-WC

Ansprechpartner

Björn Brünner

Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Zentrale 040 50099918