Dr. Björn Brünner
Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Ein Katzensprung zur Osterstraße - Gemütliches Nest am Park mit sonniger Südloggia

Preise & Kosten

Courtage	3,25 Prozent Käuferprovision inkl. Umsatzsteuer
Kaufpreis	540.000 €
Hausgeld	471,17 €



Objektbeschreibung

Möchten Sie im Sommer draußen frühstücken, den Tag bei einem Glas Wein auf Ihrer sonnigen Loggia ausklingen lassen und ein gemütliches Zuhause über den Dächern genießen? Dann sind Sie hier genau an der richtigen Adresse.
Das charmante Zuhause entstand durch den nachträglichen Ausbau des Dachbodens in einem typischen Altbau aus der Gründerzeit. Das Haus ist gepflegt und mit der rot-weißen Fassade und der schönen Eingangstür optisch sehr ansprechend. Über das altbautypische Treppenhaus gelangen Sie in die obere Etage im 3. Stock. Hier wohnt niemand über Ihnen. Trittgeräusche aus einer darüberliegenden Wohnung sind somit nicht zu befürchten. Zudem überzeugt das Haus durch eine erst kürzlich erfolgte Dachsanierung samt moderner Wärmedämmung. Diese trägt zu einem angenehmen Raumklima bei – im Winter wie im Sommer. Herzstück der Wohnung ist der einladende Wohn-/Essbereich mit seiner gemütlichen Sitzecke und dem direkten Zugang zur frisch sanierten Loggia.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	94 m²



Kein unmittelbar davorstehender Baum schränkt den Sonnengenuss ein. Herrlich ist zudem der Fernblick ins Grüne und in Richtung des Eimsbütteler Parks. Direkt neben dem Platz für einen Esstisch befindet sich die Durchreiche in die geräumige Küche. Diese ist voll ausgestattet; die Elektrogeräte und die Einbaumöbel sind Teil dieses Angebots. Über den gut nutzbaren Flur mit dem praktischen Abstellraum geht es weiter ins Schlafzimmer. Durch die Dachschrägen ist es sehr gemütlich und dennoch so groß, dass problemlos ein Doppelbett und mehrere Schränke platziert werden können. Vielleicht haben Sie sich auch schon immer ein Ankleidezimmer bzw. einen begehbaren Kleiderschrank gewünscht. Hier wird dieser Wunsch Wirklichkeit, denn ein separater Raum steht dafür bereit. Ebenfalls gemütlich und geräumig ist das weitere Zimmer der Wohnung. Es kommt als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer in Betracht und ist immerhin fast 18 Quadratmeter groß. Erfreulich ist, dass die drei letztgenannten Räume mit Gauben und senkrechten Fenstern versehen sind.

Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas



Abschließend werfen wir einen Blick ins Bad. Hier erwarten Sie ein ansprechend gefliester Duschbereich mit Echtglaswand sowie moderne Sanitärelemente inklusive Bidet. Durch das vorhandene Fenster kann der Raum problemlos belüftet werden. Auch ein Handtuchwärmer und ein Waschmaschinenanschluss sind vorhanden. Erwähnenswert sind außerdem die Abstellmöglichkeit in einem Gemeinschaftskeller und die separate Fahrradbox.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwer	149,2kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Energieeffizenzklasse	E



Lage

Diese gut geschnittene Eigentumswohnung liegt unweit der Osterstraße und am Rande des beliebten und gesuchten Generalsviertels, einem der attraktivsten Teile von Hamburg-Eimsbüttel. Das Straßenbild wird hier von den klassischen und stuckverzierten Altbauten genauso geprägt wie von den vielfältigen und individuellen Boutiquen und Geschäften, Restaurants oder Kneipen. Ebenfalls in der Nähe befindet sich „Europas längster Freiluftmarkt“, der zweimal wöchentlich stattfindende Isemarkt. Und auch Ihre übrigen Einkäufe können Sie problemlos erledigen. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind gleich um die Ecke und zu Fuß zu erreichen.
Ein weiterer Vorteil des Stadtteils ist die optimale Verkehrsanbindung, egal ob mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Haltestellen der Buslinien 20 und 25 sind praktisch vor der Tür und auch die U-Bahnstation Osterstraße ist fußläufig zu erreichen.
Am Abend und in Ihrer Freizeit haben Sie hier die Qual der Wahl und eine bunte Mischung von Möglichkeiten direkt vor der Haustür.



Egal ob das Meridian Spa oder die Wohlfühlatmosphäre der Kaifu-Lodge. Auch viel Grün gibt es gleich nebenan: im Eimsbütteler Park mit dem idyllischen Weiher und dem kleinen Café genauso wie am Kaiser-Friedrich-Ufer des Isebekkanals.
Und auch kleine Bewohner sind im Stadtteil gut aufgehoben. Im Umkreis befinden sich verschiedene Kitas und für die weitere Karriere der Kleinen ist ebenfalls gesorgt, denn der Stadtteil hat mit die höchste Schuldichte Deutschlands..



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..



Ankleidezimmer nebenan



Kinder- oder Arbeitszimmer



Duschbad mit Fenster



Der Park nebenan

Ansprechpartner

Björn Brünner

Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Zentrale 040 50099918