

# EXPOSÉ

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkone in Top-Lage



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 20257 Hamburg  
Baujahr: 1907  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 55 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 6 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 302,- €  
Etage: 4  
Anzahl Etagen: 5

**Kaufpreis**  
**€ 439.000,-**

### Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg ° Tel.: 040 / 2513325  
Fax: 040 / 250 70 94 ° info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

> Etagenwohnung

> Hamburg

> 2 Zimmer

> 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: GR923



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	20257 Hamburg - Eimsbüttel (Stadtteil)
Baujahr	1907
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	55 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	6 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	439.000,- €
Hausgeld (ca.)	302,- €
Etage	4
Anzahl Etagen	5
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	118 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1907
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

Provision für Käufer Die Courtage beträgt für den Käufer 3% des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Das Gebäude in der Sartoriusstraße ist ein denkmalgeschütztes Objekt aus dem Jahr 1907 mit einer historischen Substanz. Es handelt sich um eine gepflegte Wohneigentümergeinschaft (WEG) mit insgesamt 15 Wohneinheiten. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

## Ausstattung:

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und zwei Balkone, die den Wohnkomfort spürbar erhöhen. Sie befindet sich im 4. Obergeschoss, wodurch sie angenehm ruhig und lichtdurchflutet ist;

darüber liegt lediglich der Dachboden, was die attraktive Lage innerhalb des Hauses zusätzlich unterstreicht.

Vom zentral gelegenen Flur aus sind alle Räume erreichbar. Das Wohnzimmer präsentiert sich als einladender Lebensmittelpunkt mit vielfältigen Einrichtungsmöglichkeiten und direktem Zugang zum Balkon - ein perfekter Ort, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für eine passende Einrichtung.

Die großzügige Küche mit stilechten Keramik-Kacheln an der Wand unterstreicht den besonderen Charme der Wohnung und verfügt ebenfalls über einen eigenen Balkonzugang. Ob Frühstück an der frischen Luft oder ein Kaffee zwischendurch - hier entsteht ein echter Mehrwert im Alltag.

Das tageslichthelle Badezimmer ist funktional geschnitten und verfügt über Dusche, Waschbecken und WC. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum und rundet das durchdachte Gesamtbild ab.

Der hochwertige Pitchpine-Dielenboden in der Wohnung sorgt für eine warme und stilvolle Atmosphäre.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten, jedoch in Teilen modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet damit ideale Voraussetzungen für Käufer, die den klassischen Altbaucharakter erhalten und zugleich eigene Vorstellungen umsetzen möchten.

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen im beliebten Stadtteil Eimsbüttel und überzeugt durch eine ideale Kombination aus urbanem Leben und angenehmer Wohnatmosphäre.

Die bekannte Osterstraße ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bildet das lebendige Zentrum des Viertels. Hier erwartet Sie eine große Auswahl an Cafés, Restaurants, individuellen Geschäften sowie sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Der Stadtteil zeichnet sich durch seinen gewachsenen Charme, seine Vielfalt und eine hohe Lebensqualität aus.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die U-Bahn-Station Osterstraße erreichen Sie fußläufig in etwa 5-7 Minuten. Von hier aus gelangen Sie schnell und bequem in die Hamburger Innenstadt sowie in alle weiteren Stadtteile.

## Sonstiges:

Für das Wohngebäude liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit dem Kennwert 118,00 kWh(m<sup>2</sup>\*a) vor.

Wesentlicher Energieträger: Erdgas H

Baujahr Gebäude: 1907

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 2 Zimmer

- > 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: GR923



Baujahr Wärmeerzeuger: 1987  
Energieeffizienzklasse: D  
Der Energieverbrauch für Warmwasser wurde im Kennwert berücksichtigt.

## Objektbilder:



Hausansicht



Wohnzimmer



Balkon 1



Wohnzimmer



Schlafzimmer

## Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg  
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94  
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 2 Zimmer

- > 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: GR923



Schlafzimmer



Küche



Küche



Balkon 2



Küche

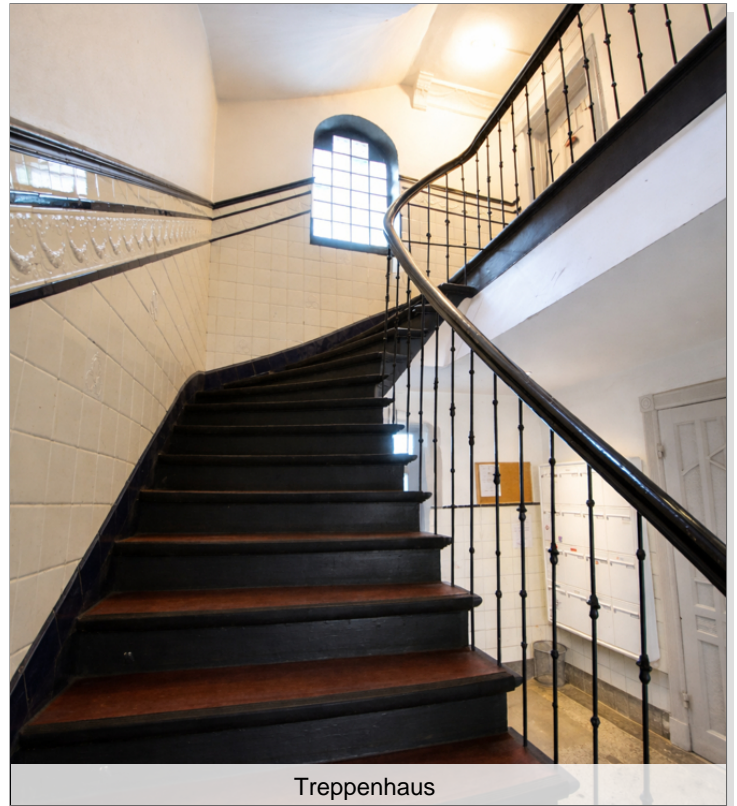
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 2 Zimmer

- > 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: GR923



Bad



Treppenhaus



Flur

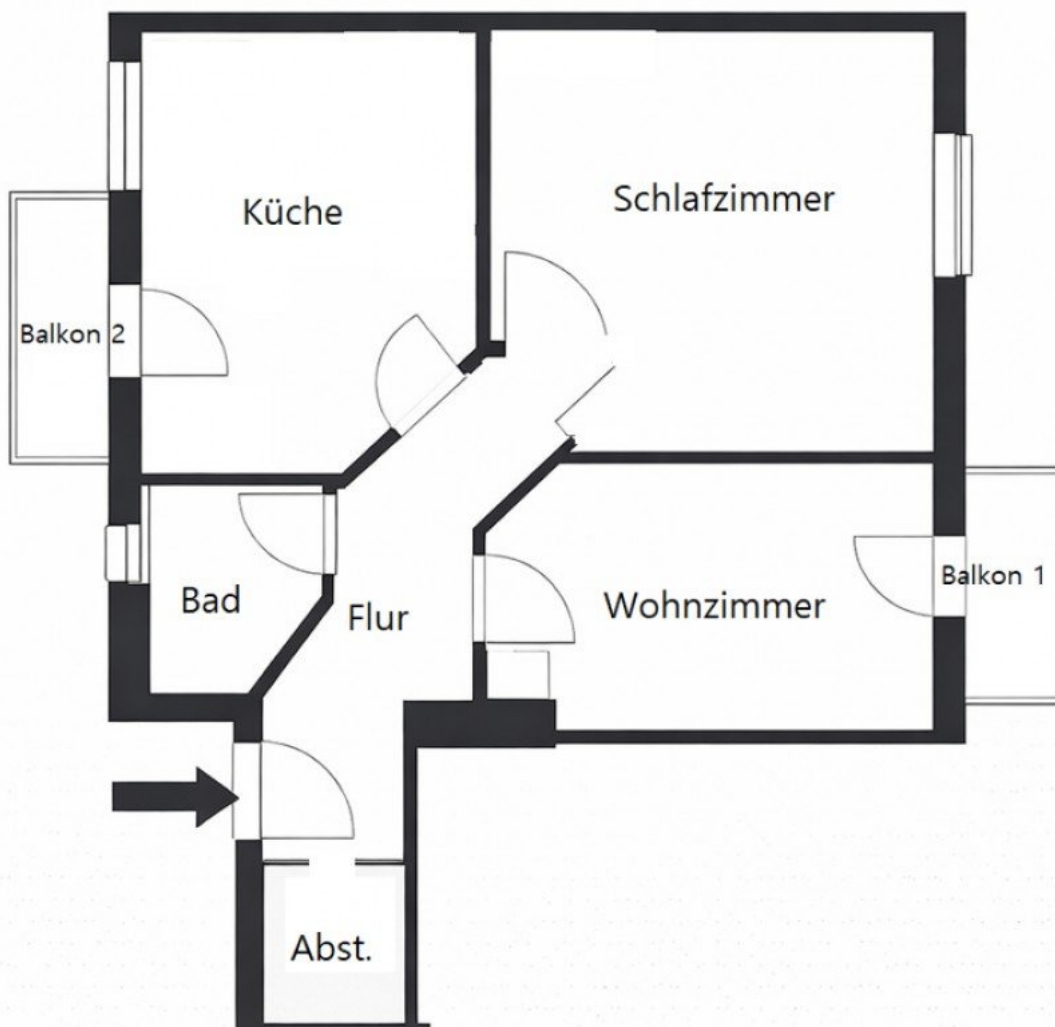


Wohnungstür

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 2 Zimmer

- > 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: GR923



Grundriss

