

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Moderne 4-Zi.-Wohnung mit großem Balkon in Toplage
Rahlstedt-Oldenfelde direkt vom Eigentümer!**



**PROVISIONSFREI!
DIREKT VOM EIGENTÜMER.**

Objekt-Nr. OM-295134

Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:
Arsen
Telefon: 0170 6262616
Mobil: 0170 6262616

Oldenfelder Str. 77
22143 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	87,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	9,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	399 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erfüllen Sie Ihre Wohnträume – Entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieser exquisiten Wohnung.

In einer renommierten Wohnanlage in begehrter zentraler Lage von Rahlstedt (Oldenfelde) erwartet Sie diese erstklassige Wohnung im 1. Obergeschoss. Ein gepflegtes Treppenhaus führt Sie direkt zu einem einladenden Empfangsbereich, der den Zugang zu sämtlichen Räumlichkeiten gewährt.

Diese charmante Einheit verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Raumwunder, das sich ideal als Kinderzimmer oder Home-Office gestalten lässt. Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer beeindruckt mit einer große Fensterfront, die nicht nur für Helligkeit sorgt, sondern auch den Weg zu einem geräumigen Balkon ebnet. Für Familien mit besonderen ansprüchen kann das Esszimmer als zusätzlicher Zimmer genutzt werden.

Die Küche ist mit allen notwendigen Anschlüssen für gängige Küchengeräte ausgestattet. Die bereits vorhandene Vorbereitung für eine direkte Ablufführung gewährleistet eine stets klare Luftqualität in Ihrer neuen Küche.

Das Badezimmer besticht durch ein Waschbecken, ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner, WC und eine geräumige Duschkabine. Eine separate Toilette verleiht Ihrem Heim zusätzlichen Komfort und beweist, dass kleine Räume große Wirkung erzielen können.

Ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, ein Fahrradkeller, ein Gemeinschaftsraum für Waschen und Trocknen sowie ein großzügiger Kellerraum runden dieses attraktive Angebot ab.

Zusammenfassend handelt es sich um eine meisterhaft konzipierte 3- bis optional 4-Zimmer-Wohnung in einer repräsentativen Wohnanlage mit privilegierter Lage in HH-Rahlstedt. Dieses Angebot eignet sich perfekt für Paare, Familien und ist ebenso eine hervorragende Investitionsmöglichkeit.

Die Immobilie erstrahlt in renoviertem Zustand und ist bezugsbereit!

Ausstattung

Optional gegen Aufpreis: Eine neue Küche mit E-Geräte. Auf Wunsch steht Ihnen ein Designer und Bauunternehmer zur Seite, die alle Ihre Wünsche umsetzen kann.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Erstklassige Lage, vorwiegend von Eigentümern bewohnt, Gesamtwohnfläche 87 m², geräumiges Schlafzimmer (ca. 15 m²), 2x 1/2 Zimmer (9 m²), derzeit als Ess- und Wohnzimmer genutzt, optional als 2. Kinderzimmer möglich, lichtdurchflutete Räumlichkeiten dank optimaler Ausrichtung und großzügiger Fenster, großzügiger 9 m² Balkon mit Blick ins Grüne, geräumiger Kellerraum (Massivbau), KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage, gepflegte und ansprechende Wohnanlag, gemeinschaftlicher Spielplatz, hervorragende Verkehrsanbindung: Autobahn, Bus, Bahn und bald S-Bahn.

Lage

Diese Wohnung liegt in einer begehrten zentrumsnahen Wohngegend im charmanten Hamburger Stadtteil Rahlstedt-Oldenfelde. Der Stadtteil verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen jeglicher Art, umgeben von einer idyllischen Kulisse.

Ein Bäcker sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Tankstellen, Ärzte und die Stadtteilschule/ Gymnasium Oldenfelde sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Der Rahlstedter Ortskern und der Bahnhof liegen etwa 1 km entfernt (10 Min. Fußweg), während die Bushaltestelle Bargteheider Straße direkt vor der Haustür ist. Vom Rahlstedter Bahnhof gelangen Sie mit der Regionalbahn in etwa 17 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof.

Das Rahlstedt Center lädt zu ausgedehnten Shoppingausflügen ein. In der Fußgängerzone des Zentrums finden sich zahlreiche Lebensmittelgeschäfte, Boutiquen, Blumenläden und Restaurants, ebenso wie Banken, Apotheken, Arztpraxen und vieles mehr.

Zweimal wöchentlich erfreut der beliebte Wochenmarkt Rahlstedts alle Einheimischen. Mit dem Angebot an Frischem setzt Rahlstedt mittwochs und samstags auf Qualität. Ein reizvoller kleiner Bio-Wochenmarkt gesellt sich donnerstags dazu. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in fußläufiger Reichweite.

Die Autobahnen A1 und A24 erreichen Sie in unter 10 Minuten mit dem Auto. Die Hamburger Innenstadt ist in etwa 25 Autominuten erreichbar, während die Ostseebäder in ungefähr 40 Minuten zu erreichen sind. Das Naturschutzgebiet "Höltigbaum" lädt in etwa 10 Gehminuten Entfernung zu erholsamen Spaziergängen und Joggingrunden ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer / Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Esszimmer



Wohnzimmer / Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur 1 / Eingang



Flur 1 / Eingang

Exposé - Galerie



Eingang / Flur 1



Flur 1

Exposé - Galerie



Flur 1



Schlafzimmer / Eltern

Exposé - Galerie



Schlafzimmer / Eltern



Schlafzimmer / Kind

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Küche



Balkon / Rechts

Exposé - Galerie



Balkon / Links



Balkon / Garten

Exposé - Galerie



Garten / Balkon

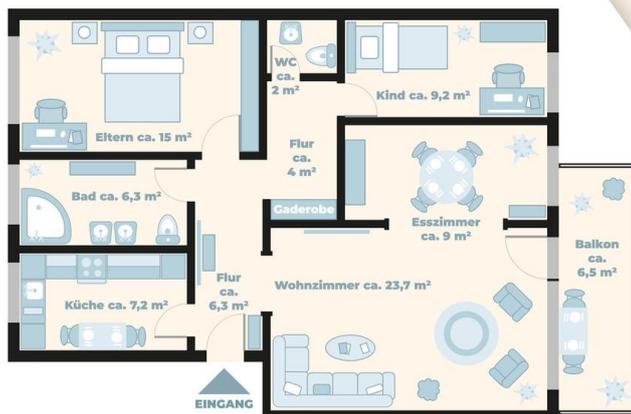


Außen / Eingang

Exposé - Galerie

Grundriss 3 Zimmer / Aktuell

Zwei Schlafzimmer + Wohn & Esszimmer



Grundriss 4 Zimmer / Optional

Drei Schlafzimmer + Wohnzimmer

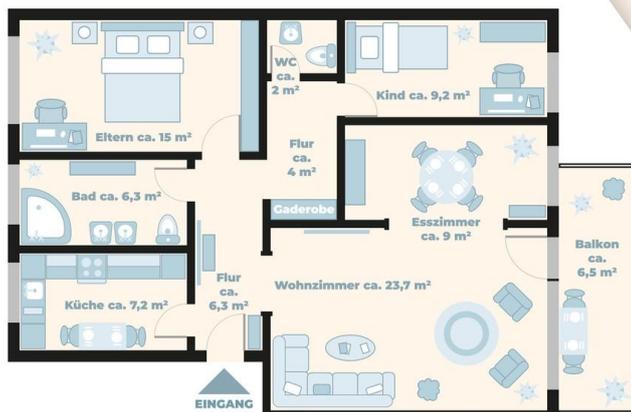


Grundriss / 4 Zi. oder 3 Zi.

Exposé - Grundrisse

Grundriss 3 Zimmer / Aktuell

Zwei Schlafzimmer + Wohn & Esszimmer



Grundriss 4 Zimmer / Optional

Drei Schlafzimmer + Wohnzimmer



Exposé - Grundrisse