# Feine Zweizimmerwohnung in urbanem und zugleich ruhig-ansprechendem Umfeld

## Objekt:

| Preise & Kosten | |
|---|---|
| Kaufpreis | Kaufpreis auf Anfrage |

| Angaben zur Immobilie | |
|---|---|
| Wohnfläche | 60,83 m² |
| Zimmer | 2 |
| Alt-/Neubau | Neubau |
| Verkaufsstatus | verkauft |

| Energieausweis | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Verbrauch |
| Warmwasser enthalten | Ja |

| | |
|---|---|
| Energieeffizenzklasse | D |

| Ausstattung | |
|---|---|
| Bad | Wanne |
| Küche | Einbauküche |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Gartennutzung | Ja |
| Wasch-/ Trockenraum | Ja |

## Objektbeschreibung

Angenehme Wohnung in gepflegter Umgebung im schönen Hamburg-Marienthal
Ihre neue ansprechende, helle und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in Hamburg Marienthal. Sie liegt im Erdgeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten, das in einer attraktiven Allee liegt. Dem Haus und auch dem umgebenden Garten ist bereits von außen der hervorragende Pflegezustand anzusehen. Ebenso geht es in der 60,83 qm großen Wohnung weiter: Sie betreten die Wohnung über den Flur.
Bereits hier treffen Sie auf eine mit geschmackvoller Kunst verzierte Wand, die der Mieter, ein Zahnarzt im Ruhestand, unter anderem hier platziert hat.
Wohnzimmer mit Kamin als raumbildendem Element
Vom Flur gehen das geräumige Schlafzimmer, das Gäste-WC, die Küche und das Wohnzimmer ab. Schauen Sie vom Flur aus ins Wohnzimmer, so blicken Sie direkt auf den offenen Kamin sowie auf den großzügigen Südbalkon. Der gemauerte Kamin ist fraglos der Hingucker im Wohnzimmer.
Denken Sie nun an den Winter, so hören Sie förmlich schon das wohlige Knistern der Flammen und spüren die wohlige Wärme.
In Zeiten stark steigender Energiekosten ist diese Heizalternative mit Holz zudem ein echter zusätzlicher Benefit.
Vom Schlafzimmer geht ein weiterer, überdachter, Balkon sowie als Highlight ein En-Suite-Badezimmer mit Wanne und Tageslicht ab: ein Raum zum Entspannen und Wohlfühlen. Vom Flur aus erreichen Sie weiterhin das fein gestaltete Gäste-WC sowie die Küche. Diese ist mit einer hochwertigen und attraktiven Einbauküche der Marke Alno ausgestattet. In der Küche gibt es überdies einen Elektroherd, ein Cerankochfeld, eine Spülmaschine sowie eine moderne Kühl-Gefrierkombination von Bosch. Hier macht Kochen Spaß!
Die zubereiteten Mahlzeiten kann man entweder im hellen Wohnzimmer oder auch auf dem großen, angrenzenden Balkon einnehmen. Von hier aus lädt der Blick in den wunderschönen, eingewachsenen Garten zum Entspannen und Genießen ein. In der gesamten Wohnung wird die lichtdurchflutete Anmutung durch einen hellen Laminatboden unterstrichen. Bad und Gäste-WC sind durch einen grauen PVC-Belag abgegrenzt. Dieser hat neben den optischen Qualitäten den Vorteil, dass er angenehm fußwarm ist.
Zur Wohnung gehört ein ganzes Paket, das das Wohnen angenehm macht: der Gemeinschaftsgarten zur Mitnutzung, ein separater abschließbarer Kellerraum, Hauswirtschaftsraum und ein zugehöriger Tiefgaragenstellplatz runden das Bild ab.
Die insgesamt fünf Wohnungen des Mehrfamilienhauses werden zum Teil von den Eigentümern selbst genutzt und sind zum Teil vermietet. Für die optimale Instandhaltung von Haus und Garten sorgt ein bewährtes Team aus Hausmeister, Gärtner, Winterdienst und Treppenhausreinigung. Diese Services sind bereits in den Nebenkosten enthalten.

## Lage

Urbane Lage – aber mit Erholungspotenzial

Restaurants sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind von der Wohnung aus fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Im näheren Umkreis befinden sich Einkaufsmöglichkeiten wie Aldi, eine Bäckerei, ein Kiosk, ein Getränkemarkt, ein Asia-Imbiss, ein Friseur, eine Schneiderei, ein Autohaus, ein Blumengeschäft und viele weitere. Die Asklepios-Klinik Wandsbek ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.
Es befinden sich mehrere Bushaltestellen in einem Umkreis von 500 m. Unter anderem fahren hier die Linien 10, 11, 162, 261, 263 und 618. Mit dem Bus oder dem Fahrrad ist der attraktive Wandsbeker Markt mit dem Wochenmarkt und dem Einkaufszentrum "Quarree" in etwa zehn Minuten erreichbar. Auch die U-Bahn-Station Wandsbeker Markt befindet sich dort.
Den Hamburger Bahnhof erreichen Sie mit dem Auto in ca. 20 Minuten (7,5 km), den Hamburger Flughafen in ca. 25 Minuten (11,5 km).
Zur Infrastruktur gehören eine Apotheke, ein Lebensmittel-Discount, ein Allgemeinmediziner, ein Kindergarten, Gymnasien, Stadtteilschulen, ein Autoverleih und zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel.
Für Erholung mitten im urbanen Umfeld sorgen unter anderem der nahegelegene Eichtalpark mit dem Gewässer Wandse, das Freibad Ostende, der Jenfelder MoorPark, sowie Tennis- und Sportvereine.

## Ausstattung

## Sonstiges

Für eine Besichtigung stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.
Bitte beachten Sie, dass wir Ihnen das Exposé nur nach Angabe Ihres vollständigen Vor- und Zunamens, Ihrer Meldeadresse sowie Ihrer Telefonnummer zusenden können.