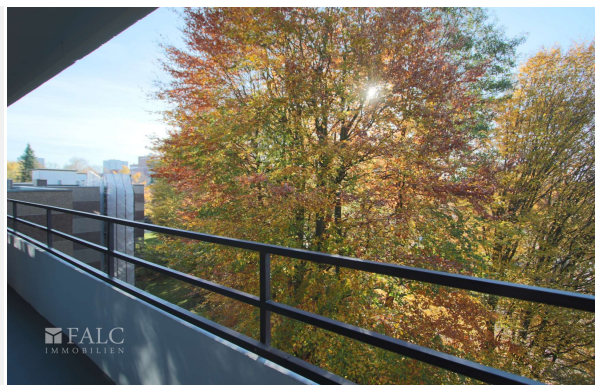




IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-KaOt-75844

**Kernsaniertes Wohnjuwel- inklusive Einbauküche & Stellplatz-
direkt einziehen**

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

330.000,00 €

3,57% inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	78,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1972
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Außenstellplatz
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	07.08.2027
Energiekennwert	131.6 kWh/(m²*a)
Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	08.08.2017
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

1. Lage und Erreichbarkeit:

Die Immobilie befindet sich im lebendigen Stadtteil Hamburg-Farmsen-Berne, nur 20 Minuten von der Innenstadt entfernt. Die Anbindung ist hervorragend, mit schneller Erreichbarkeit der Autobahn 15 Minuten und optimalem öffentlichen Nahverkehr. Der U-Bahnhof Farmsen (U1) ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt. Zudem verkehren mehrere Buslinien, darunter die Linien 27, 168 und 368, die eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile gewährleisten. Der Flughafen Hamburg ist in 30 Minuten erreichbar.

2. Infrastruktur und Versorgung:

Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte wie ALDI Nord und Rewe in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls gut abgedeckt, mit mehreren Arztpraxen und Apotheken in der Umgebung.

3. Bildung und Freizeit:

Es gibt zahlreiche Schulen und Kindergärten in der Nähe. Ein kleiner Spielplatz ist direkt vor der Tür. Zudem gibt es eine Vielzahl an Restaurants, die kulinarische Vielfalt bieten, darunter die Taverna Kreta, die nur einen kurzen Spaziergang entfernt ist. Die Nähe zu verschiedenen Bars und einem Sportcenter sorgt für eine abwechslungsreiche Abendgestaltung.

4. Umwelt und Lebensqualität:

Hamburg-Farmsen-Berne bietet viele Grünflächen und Parks, eine gute Luft- und Wasserqualität sowie geringe Lärmbelastung.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre mit hervorragender Anbindung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein.

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser modernen 3-Zimmer-Wohnung im 4. Stock, die über einen Aufzug verfügt. Diese ist ideal für kleine Familien oder Paare, die eine Kombination aus Komfort und Funktionalität suchen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 78 m² bietet diese Wohnung alles, was das Herz begehrt.

Aufgrund der geringen Nutzung als Ferienwohnung ist der Zustand noch immer neuwertig.

Auch für Kapitalanleger eröffnet sich hier ebenfalls eine attraktive Gelegenheit, denn die Wohnung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

befindet sich in einem neuwertigen Zustand, ist sofort bezugsfertig und durch die Lage sehr gut vermietbar.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, der direkt in die großzügige Diele führt. Von hier aus erreichen Sie alle weiteren Räume, die mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurden.

Das helle Wohnzimmer besticht durch seine großen Fenster, die den Raum mit Tageslicht. Ein Highlight der Wohnung ist der Südwest Balkon, der zum Entspannen einlädt und keine Einsicht der Nachbarn bietet. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen und die frische Luft genießen.

Die kompakte Küche ist funktional gestaltet und mit modernen Geräten ausgestattet, die das Kochen zum Vergnügen machen. Ausreichend Stauraum sorgt dafür, dass alles seinen Platz findet. Zudem ist die Küche im Preis inklusive.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die beide hell und freundlich sind. Das Hauptschlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das zweite Schlafzimmer ist flexibel nutzbar, sei es als Kinderzimmer oder Büro, und besticht durch zwei große Fenster, die einen herrlichen Blick auf die Balkonseite und ins Grüne bieten. Beide Räume sind lichtdurchflutet und bieten einen angenehmen Rückzugsort.

Das Vollbad verfügt über eine Duschwanne und wurde im Zuge der Sanierung aus einem getrennten WC und Bad zu einem stilvollen Raum vereint. Hochwertige Villeroy & Boch Fliesen verleihen dem Badezimmer eine besondere Eleganz.

Zudem verfügt die Wohnung über einen praktischen Keller, der bequem über einen Aufzug erreichbar ist. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und bietet daher einen schönen, ruhigen Blick ins Grüne.

Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Helle gut geschnittene 3 Zimmer Wohnung auf 78m².

Frisch saniert, hochwertig und direkt einzugsbereit.

Viele Heizkörper wurden auf einen modernen, flachen Stil erneuert.

Alle Fenster und Türen sowie Zargen wurden 2024+2025 erneuert, was sich positiv auf den Heizbedarf auswirkt.

Fenster sind Doppelt+ verglast dieser Aufbau sorgt für eine deutlich bessere Wärme- und Schalldämmung.

Energieeffizienzklasse E.

Die Vinyl-Bodenbeläge sind einheitlich abgestimmt nur in Küche und Bad sind Fliesen verlegt.

Die Wände sind mit neutral weiß verputzt (keine Tapete) und wirken daher zeitlos und hochwertig.

Die Einbauküche ist ebenfalls zeitlos, gepflegt und bietet ausreichend Stauraum.

Das Vollbad wurde komplett saniert, verfügt über eine praktische Ecke hinter der Tür für Waschmaschine und Trocknerturm und eine Wanne mit bequemer großer Abrundung.

Abstellraum mit integriertem hochwertigen Standregal.

PKW Stellplatz vor der Tür inklusive.

Ein großzügiger Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Wasch- und Trockenräume dürfen mit genutzt werden.

Ruhige Atmosphäre durch Parklage mit Blick in die Natur.

Sonstiges

Das monatliche Hausgeld beträgt 423 €, davon sind 118 € für Rücklagen und Heizkosten bereits inkludiert, die genaue Aufstellung ist den Abrechnungen zu entnehmen.

Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.

Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer FALC Zentrale 0800-6460646 über die Sie uns jederzeit erreichen können.

Außerdem stehen wir Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr aus Hamburg persönlich zur Verfügung 016092758428.

Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

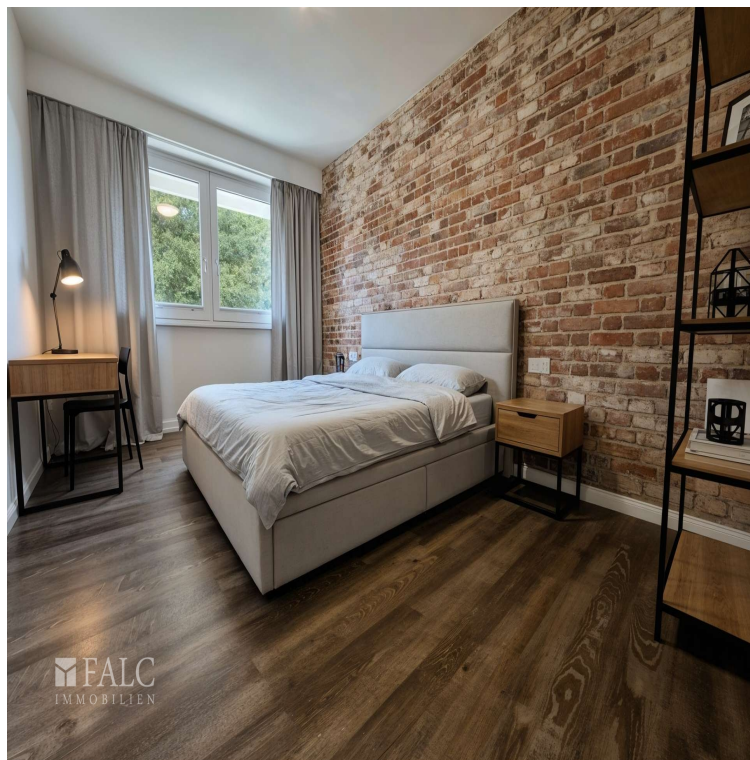
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)