

Ansprechpartner:
Mathias Hannaske

Weidestr. 122a
22083 Hamburg

fon 0 40 / 6 88 92 03 28

fax 0 40 / 6 88 92 03 29

m.hannaske@picon-hamburg.de

www.picon-hamburg.de

Exposé – Sollkehre 15 (WE76)

Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage von Hamburg-Bramfeld



Adresse:

Sollkehre 15, 22179 Hamburg-Bramfeld

Etage: 1. OG rechts

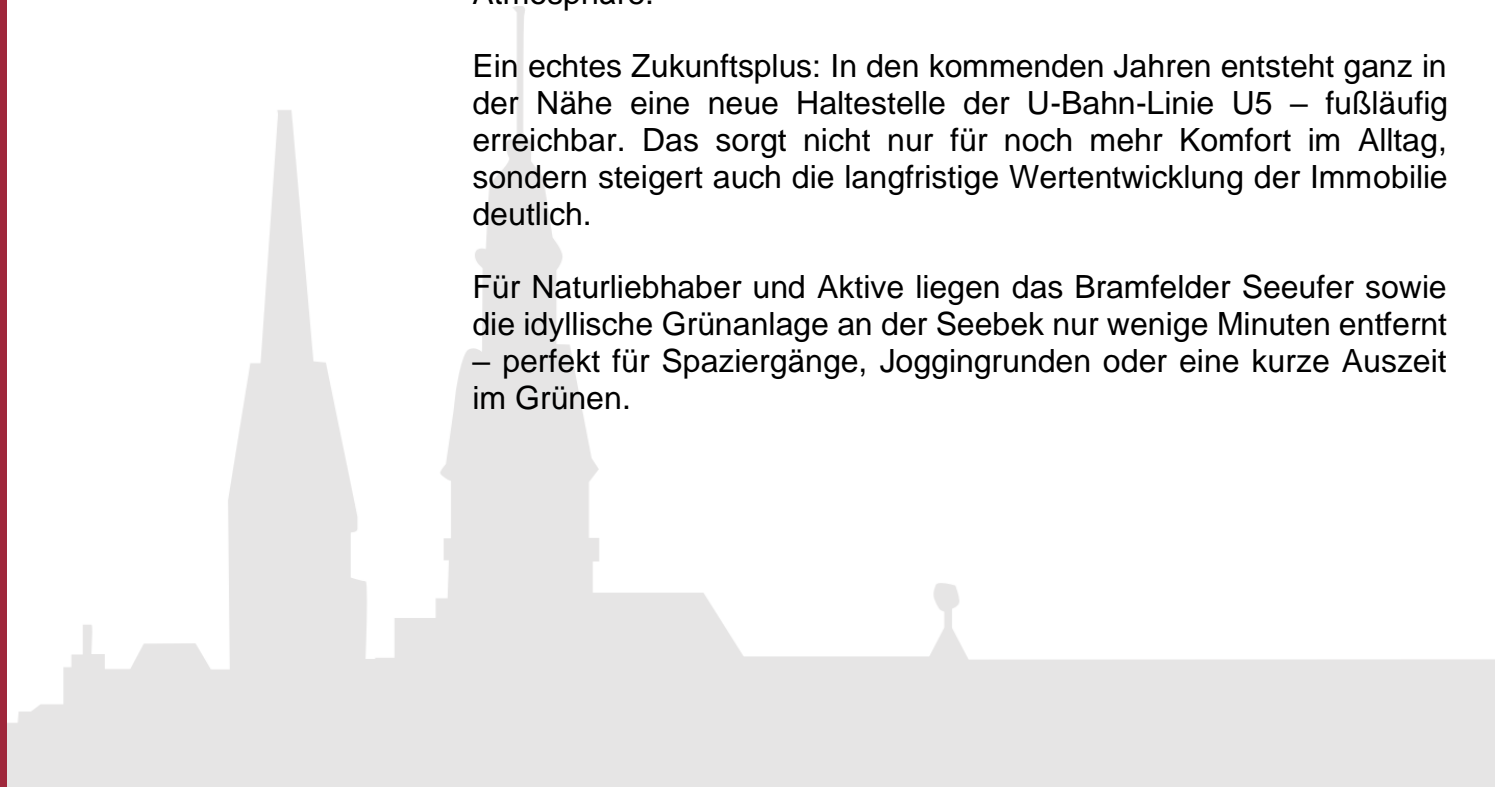
Anzahl der Zimmer	3 Zimmer
Wohnflächen	73,48 m ²
Grunderwerbsteuer	5,5 % auf den Kaufpreis
Weitere Nebenkosten (Notar, Grundbuch etc.)	ca. 2,0 % auf den Kaufpreis
Makler	3,5 % auf den Kaufpreis für den Käufer
Kaufpreis	319.000,00 €
Baujahr	1968 (Wohnung kernsaniert 2025)

Lagebeschreibung Die Wohnung befindet sich in der Sollkehre, einer ruhigen Sackgasse im Herzen von Hamburg-Bramfeld – ideal für alle, die entspanntes Wohnen in grüner Umgebung mit hervorragender Anbindung kombinieren möchten. Hier genießt man die Ruhe eines gewachsenen Wohnviertels und profitiert zugleich von einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kitas sowie vielfältige Freizeitangebote sind bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar. Auch Cafés und Restaurants befinden sich in der Umgebung und sorgen für urbanes Flair in nachbarschaftlicher Atmosphäre.

Ein echtes Zukunftsplus: In den kommenden Jahren entsteht ganz in der Nähe eine neue Haltestelle der U-Bahn-Linie U5 – fußläufig erreichbar. Das sorgt nicht nur für noch mehr Komfort im Alltag, sondern steigert auch die langfristige Wertentwicklung der Immobilie deutlich.

Für Naturliebhaber und Aktive liegen das Bramfelder Seeufer sowie die idyllische Grünanlage an der Seebek nur wenige Minuten entfernt – perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden oder eine kurze Auszeit im Grünen.



Objektbeschreibung

Diese stilvoll kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss rechts eines gepflegten Rotklinker-Mehrfamilienhauses – in einer ruhigen Wohnstraße (Sackgasse) mit charmantem Altbauflair. Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und erhielt im Jahr 2012 eine neue Heizungsanlage. Laufende Instandhaltungen wurden regelmäßig durchgeführt – so wurden beispielsweise die Balkone vor einigen Jahren überarbeitet. Die Eigentümergemeinschaft, bestehend aus einem ausgewogenen Verhältnis von Selbstnutzern und Vermietern, legt großen Wert auf den Erhalt und die Pflege der Anlage.

Vor dem Haus befinden sich Parkplätze, die im Eigentum der Gemeinschaft stehen. Die Stellplätze werden von der Hausverwaltung vermietet – die Mieteinnahmen fließen direkt in die Gemeinschaftskasse. Bewohner können sich bei Interesse auf die Warteliste setzen lassen, um einen der begehrten Plätze anzumieten.

Die Wohnung wurde 2025 umfassend modernisiert: Die Elektroinstallation wurde vollständig erneuert und mit teilweise integrierter LAN-Verkabelung für modernes Wohnen ausgestattet. Hinzu kommen hochwertige Sanitäranlagen, neue Innentüren mit eleganten Zargen und Beschlägen, ein edler Design-Vinylboden in Holzoptik sowie ein modernes Tageslichtbad mit Echtglasdusche und Handtuchheizkörper. Alle Heizkörper in der Wohnung wurden durch moderne, effiziente Plattenheizkörper ersetzt, die sich dezent ins Raumkonzept einfügen. Vom sonnigen Südwest-Balkon blicken Sie ins grüne Wohnumfeld – ruhig, hell und einladend.

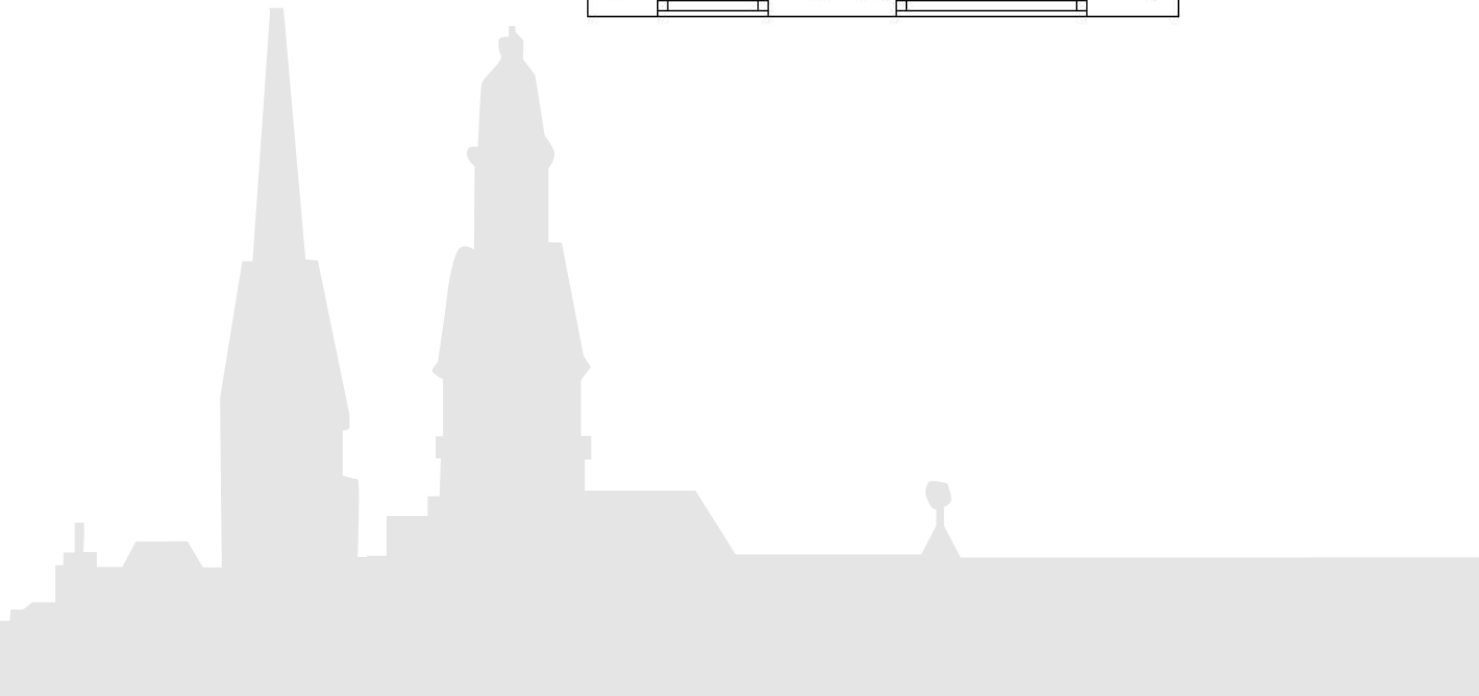
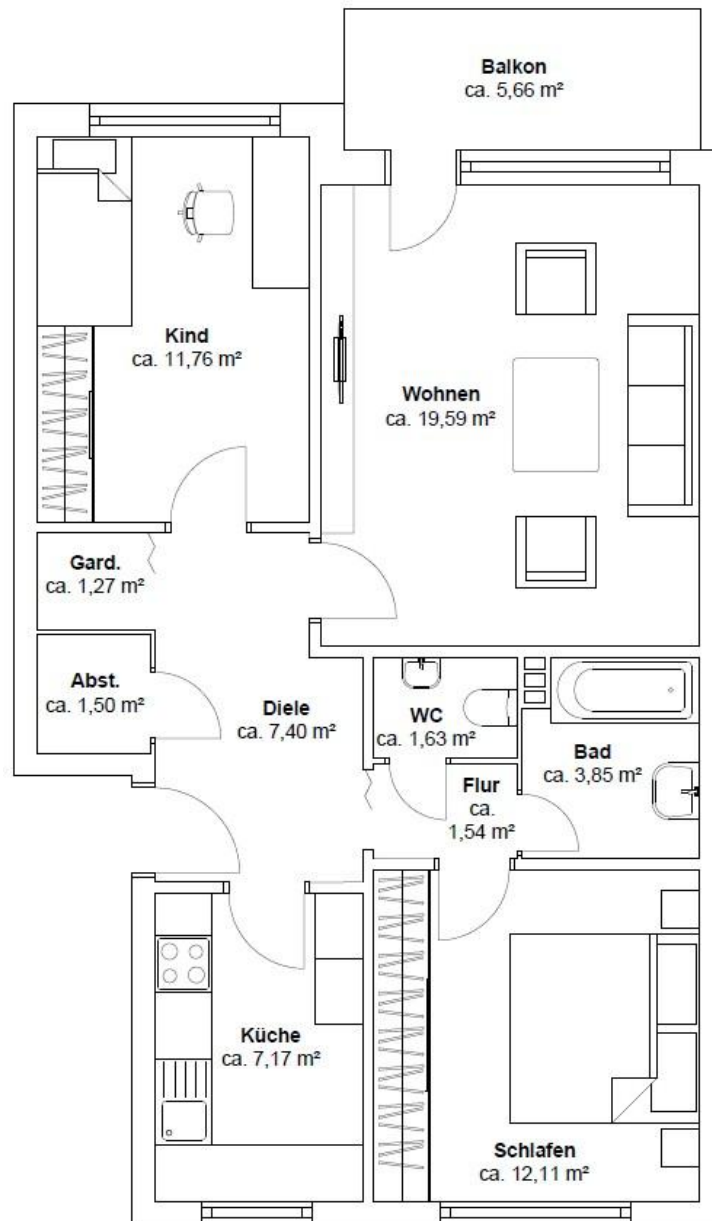
Der durchdachte Grundriss umfasst ein großzügiges Wohnzimmer mit Balkonzugang, zwei weitere helle Zimmer (Schlafzimmer & Homeoffice/Kinderzimmer), eine gut geschnittene Küche, ein separates WC sowie praktische Stauraummöglichkeiten mit Abstellraum und Garderobennische.

Ausstattung und Highlights:

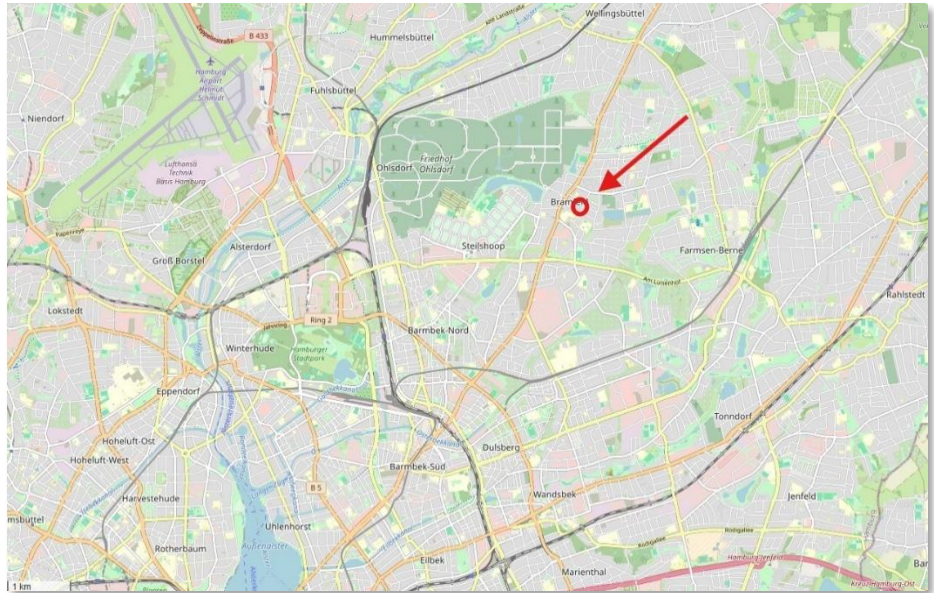
- Komplettsanierung 2025 – alles neu!
- LAN-Verkabelung (teilweise) – Homeoffice-ready
- Design-Vinylboden in hochwertiger Holzoptik
- Modernes Bad mit Echtglasdusche & Handtuchheizkörper
- Separates WC
- Neue Innentüren inkl. neuer Zargen
- Südwest-Balkon mit Blick ins Grüne
- Kellerraum

Ob zur Eigennutzung oder als solide Kapitalanlage – diese kernsanierte Wohnung vereint Wohnkomfort, zukunftssichere Lage und stilvolle Ausstattung in perfekter Balance. Einziehen oder vermieten – beides ist hier eine ausgezeichnete Entscheidung.

Grundriss



Lage



Hausansicht



Wohnzimmer



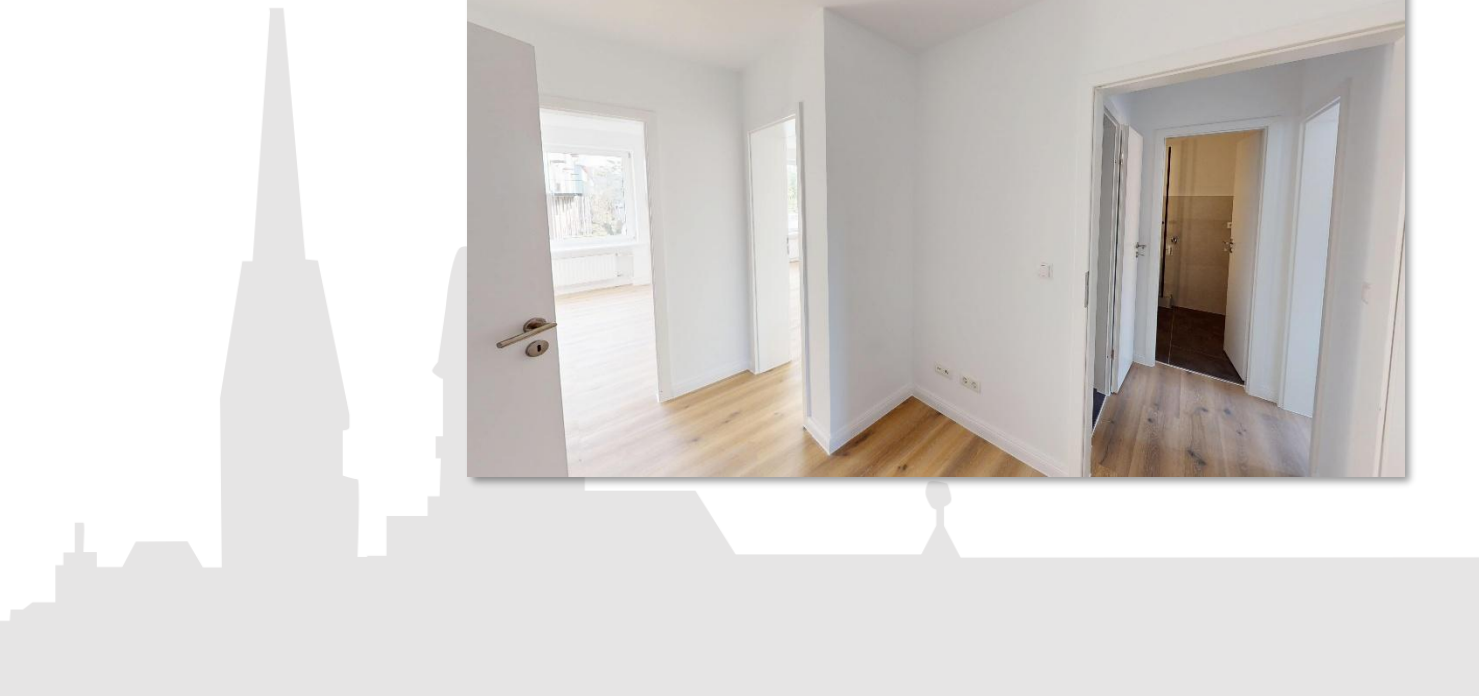
Balkon



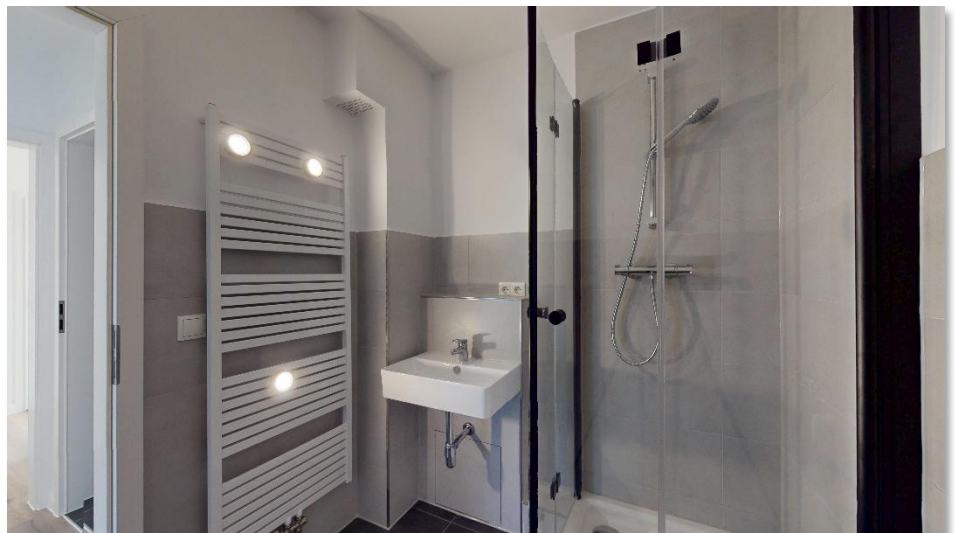
Küche



Flur



Duschbad



Separates WC



Schlafzimmer



Zimmer 2



Provisionshinweis

Die P!CON GmbH versichert zur Vermittlung des hier angebotenen Objektes beauftragt zu sein. Die P!CON GmbH erhält für dieses Objekt keine Provision vom Verkäufer (Innenprovision). Der Interessent bestätigt nach Abschluss eines Kaufvertrages der P!CON GmbH eine Vermittlungsgebühr in Höhe von 3,5 % inkl. geltender Mehrwertsteuer des beurkundeten Kaufpreises zu zahlen. Der Verkäufer zahlt eine Provision in derselben Höhe. Die Provision wird nach Rechnungsstellung sofort fällig. Kommt ein Kaufvertrag nicht zustanden, entsteht kein Anspruch der P!CON GmbH gegenüber dem Interessenten.

Datenschutz

Mit der Anfrage willigt der Interessent ausdrücklich ein, dass alle personenbezogenen Daten, im Rahmen der gesetzlichen Regelungen des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG und DSGVO) von der P!CON GmbH gespeichert und zum Zwecke der Beratung, des Verkaufes und Immobilienübergabe an die zuständigen Institutionen (z. B. Notar) weitergegeben werden dürfen, soweit dies zur Kaufabwicklung sachdienlich ist.