

Exposé

Maisonette in Hamburg

Exklusive Maisonette-Wohnung mit 5 Zimmern in bevorzugter Lage von Hamburg-Wellingsbüttel



Objekt-Nr. OM-277457

Maisonette

Verkauf: **820.000 €**

22391 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	177,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	5,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	1 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	412 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kurzbeschreibung:

- sehr ruhige und grüne Lage in Park-artiger Umgebung
- große und helle Maisonettewohnung im 1. OG und 2. OG mit Kamin und Balkon
- großzügige Raumaufteilung: Haus-Charakter!
- Tiefgaragenstellplatz und Kellerraum
- Haus mit 6 Parteien samt Vor- und Hauptgarten

Wohnfläche: ca. 177 qm

Die hier angebotene Eigentumswohnung für Paare oder eine Familie ist Teil einer kleinen privaten Anlage eines massiv gebauten Hauses von 1972 mit 6 Parteien im begehrten Stadtteil Wellingsbüttel in Hamburg.

Die großzügig geschnittene Maisonettewohnung verfügt über ca. 177 qm Wohnfläche mit 6 Zimmern, 2 separate Bäder (eines pro Stockwerk) sowie eine zum Eßzimmer offene Küche.

Sie hat einen ausgeprägten Haus-Charakter: man fühlt sich gleich wie im eigenen Einfamilienhaus. Dazu trägt insbesondere die ebenso großzügige wie durchdachte Raumaufteilung bei. Sehr geeignet auch für hybrides Arbeiten von Selbständigen etc.

Die Eingangstür führt in einen innenliegenden Flur, der sich über eine Glastür in den hellen Wohn- und Eßbereich öffnet. Dieser ist sehr großzügig und offen angeordnet; die Küche ist über eine Theke mit dem Eßzimmer halboffen verbunden. Im Wohnzimmer schließt sich ein großer Balkon über die volle Breite des Zimmers an, der nach Westen in den gepflegten Garten (Gemeinschaftsnutzung) blickt. Gegenüber befindet sich ein gemütlicher Kamin mit Kupferhaube und seitlich angeordneten Bänken. Ein Arbeitszimmer rundet diese Etage ab.

Im Flur befindet sich eine offene interne Treppe aus Mahagoni-Holz, die in das obere Geschöß führt. Dieses Geschöß wird von 2 sehr großen Räumen geprägt, die sich individuell als Wohn-, Arbeits- oder Schlafräume nutzen lassen. Eines (im Plan Schlafzimmer I) ist durch ein nach Westen orientierten Fenster sehr hell, das andere hat ein Fenster nach Norden. Ein Wirtschaftsraum kann wohnlich ausgebaut werden. Ein großer Dachboden darüber ist ausbaufähig. Je ein Bad pro Etage.

Ein Tiefgaragenplatz und ein Kellerraum machen dieses Angebot komplett. Baujahr: ca. 1972.

Weitere Parkplätze finden sich vor dem Haus an der Straße.

Bezug: kurzfristig nach Vereinbarung

Ein offenes Wort zum Preis :

Sie zahlen aktuell für Neubauten in Wellingsbüttel oder vergleichbarer Lage üblicherweise ca. 6.500 - 10.000 € (alle Preisangaben pro qm), die typische Wohnungsgröße ist dabei eher um 100 - 120 qm statt wie hier 177 qm.

Dagegen ist unser Kaufpreisangebot von ca. 4.600 € sehr moderat: wenn wir sehr hoch greifen und 1.000 € Modernisierungskosten (nach Ihren Wünschen!) annehmen, sind wir mit 5.600 € immer noch weit unter den günstigsten Neubauangeboten! Dazu ist der Garten eingewachsen, die Hausverwaltung funktioniert uvm. Für notwendige Modernisierungskosten am gesamten Haus sind bereits über 94.000 € zurückgelegt (Anteil für diese Wohnung: 25.030 € / 26,5 % - dieser Wert ist im Kaufpreis enthalten !)

Wir sind uns der aktuellen Lage am Wohnungsmarkt bewußt. Aber die Zeit läuft nicht für die Käufer: die EZB wird nach allgemeiner Auffassung im Juni die Zinsen senken und die Preise werden bald wieder deutlich steigen, denn das Angebot nimmt durch fehlende Bautätigkeit nicht zu, die Nachfrage aber schon. Wir erachten daher unseren Preis auch in der jetzigen Situation als fair für beide Seiten. (Gegebenenfalls würden wir befristet vermieten, bis ein Käufer diese Einschätzung teilt.)

Ausstattung

Objektdaten:

Objektart: Maisonettewohnung über 2 Geschosse plus Spitzboden; Eigentumswohnung № 3, Wohnung im Obergeschoß rechts

Flächen: Wohnfläche: ca. 177 qm plus eigener Keller, ca. 5 qm

Grundstücksgröße gesamt: ca. 1.683 qm

Einheit № 3 anteilig: 265/1.000 MEA entspricht 446 qm

Bezug: kurzfristig nach Vereinbarung

Baujahr: ca. 1972 in Massivbauweise

mtl. Wohngeld: Euro 412,17 (seit 01.01.2023)

Fassade: helle Klinker

Zimmer: Anzahl 5 plus ein Wirtschaftsraum, der zu einem Zimmer umgebaut werden kann

Küche: Einbauküche mit Fenster

Bäder: 2 separate Bäder, eines in jedem Geschöß

Fenster: isolierverglaste Kunststoffenster sowie Holzfenster der Baujahre 2008 und 2011

Heizung: Ölzentralheizung der Firma Viessmann von 1994, die einen ca. 200 l umfassenden Warmwasserspeicher derselben Firma speist

Heizkörper: Rippenheizkörper mit Thermostatventilen

Energieausweis: v. 09.04.2020, Einstufung Energieverbrauch „D“, gültig bis 08.04.2030

Balkon: gartenseitig nach Westen gelegen, über die gesamte Breite des Wohnzimmers

(= ca. 5 m, Fläche des Balkons ca. 8,75 qm; nicht: Wohnfläche). Ausgestattet mit

Fliesen und Stahlgeländer.

Stellplatz: befindet sich in der Tiefgarage als offener Kfz-Stellplatz

Keller: abgeschlossener Kellerraum sowie offener Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung der Hausbewohner

Außenanlagen:

großer Vorgarten mit gepflastertem Weg zum Hauseingang, rechts daneben Garagentor zur Tiefgarage auf abgesenkter gepflasterter Zufahrt. Freiflächen gepflegt und gärtnerisch mit Baum- Busch- und Strauchwerk gestaltet.

Bedeutender hinterer Garten, ebenfalls sehr gepflegt, mit großer Rasenfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung. Grundstücksgrenzen mit eingewachsenem Baum- und Strauchbestand geben guten Sichtschutz zu Nachbargrundstücken.

Umliegende Bebauung: hauptsächlich freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit großen Gartenflächen

Straße: liegt sehr ruhig und ist eine Sackgasse

Verkehrslage:

ca. 14 km nordöstlich der Hamburger Innenstadt, die in ca. 30 min zu erreichen ist

nächster S-Bahnhof „Wellingsbüttel“ ca. 1,8 km entfernt (ca. 30 min in die

Innenstadt)

nächste Bushaltestelle „Waldingstraße“ ca. 450 m entfernt

Flughafen: ca. 8,8 km (15 min bei ruhigem Verkehr)

Autobahn A 7: Auffahrt ca. 17 km entfernt („Stellingen“)

Einkaufsmöglichkeiten etc.:

im Ortskern an der S-Bahnstation „Wellingsbüttel“, etwa ein REWE-Markt, Apotheke, Optiker, Friseur, uva. Ein kleiner Wochenmarkt ist ebenfalls hier zu finden.

Das große Alster-Einkaufszentrum (AEZ) ist in ca. 8 Autominuten erreichbar (4 km).

Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe.

Sportanlage „Grüner Jäger“; Alsterwanderweg; Heinz-Ehrhardt-Park in der Nähe; viele Sportvereine

Hausverwaltung: das gesamte Objekt wird durch eine externe professionelle Verwaltung betreut

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Wellingsbüttel ist eine bevorzugte und ruhige Wohnlage mit viel Grünanteil, Parks, Sportanlagen, Schulen und Erholungsmöglichkeiten wie dem Alsterwanderweg.

Wellingsbüttel liegt ca. 14 km nordöstlich der Hamburger Innenstadt, welche in ca. 30 Autominuten erreichbar ist. Der S-Bahnhof „Wellingsbüttel“ liegt ca. 1,8 km von der Wohnung entfernt, die nächste Bushaltestelle „Waldingstraße“ ca. 450 m.

Der Stadtteil ist Teil des Bezirks Wandsbek (bis 2008 zum früheren Ortsamtsgebiet „Alstertal“) und hat sich um das frühere Rittergut Wellingsbüttel entwickelt (heute historischer Gebäudekomplex). Die Alster fließt durch Wellingsbüttel, wo sich zahlreiche Villen und weitläufige Parkgrundstücke befinden. Das Pro-Kopf-Einkommen liegt deutlich oberhalb des Hamburger Durchschnitts, während die Besiedelung deutlich unter dem Durchschnitt bleibt. Dies garantiert den parkartigen Charakter des Stadtteils mit umfangreichem alten Baumbestand. Dieser Charakter herrscht auch auf dem Grundstück der Wohnung und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft vor.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten aus

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon rechts



Garten v. Balkon 180° Panorama

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon links/ Garten



Wohnbereich

Exposé - Galerie



WZ mit Kamin, Blick z. EZ/Kü



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Eßbereich zw. Wohnen u. Küche



Eßbereich mit Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Flur und interne Treppe

Exposé - Galerie



Bad unten



Kamin

Exposé - Galerie



Zimmer oben (Schlafen I)/ Büro



Schlafen I

Exposé - Galerie

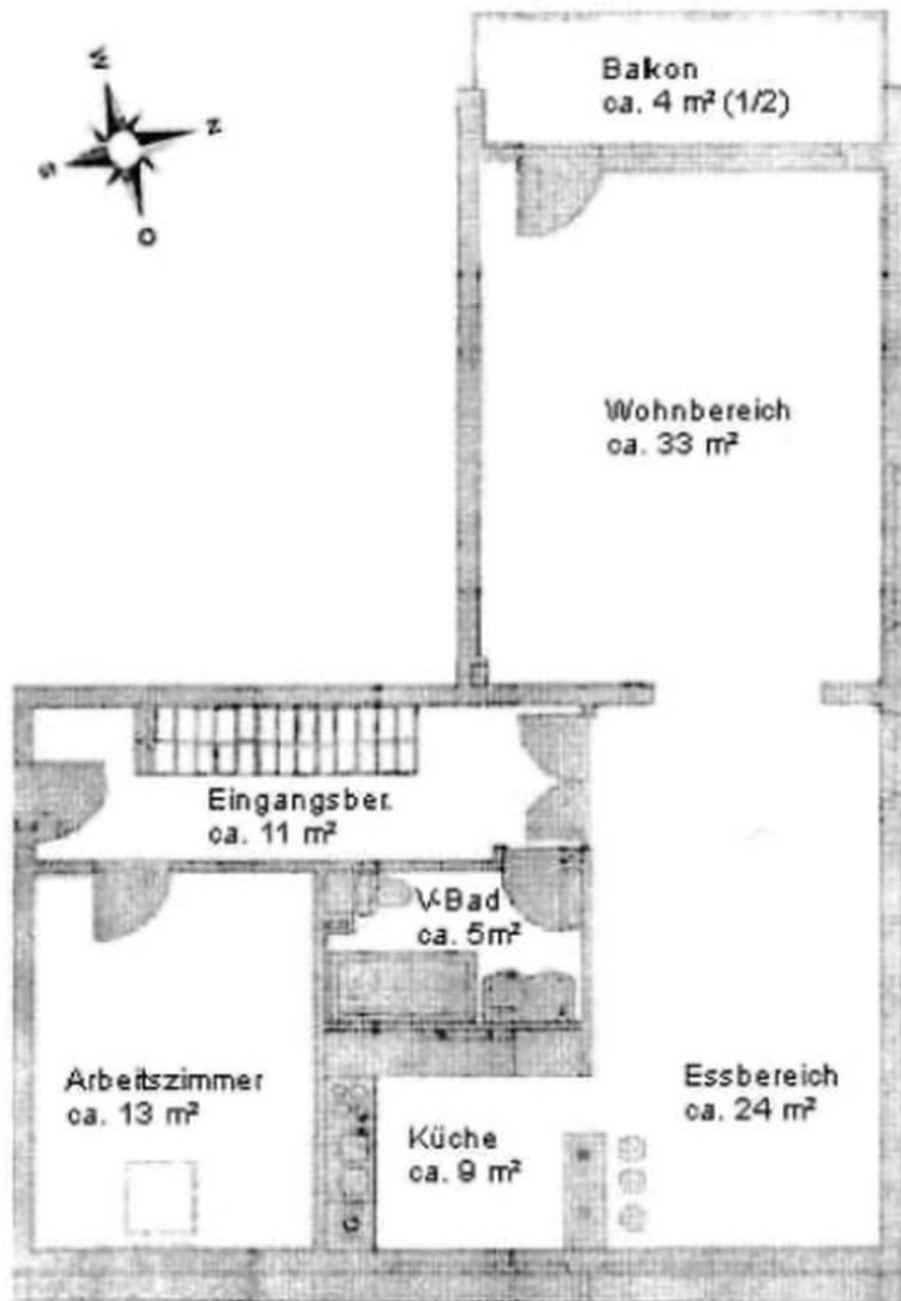


Zimmer oben (Schlafen II)



Schlafen II

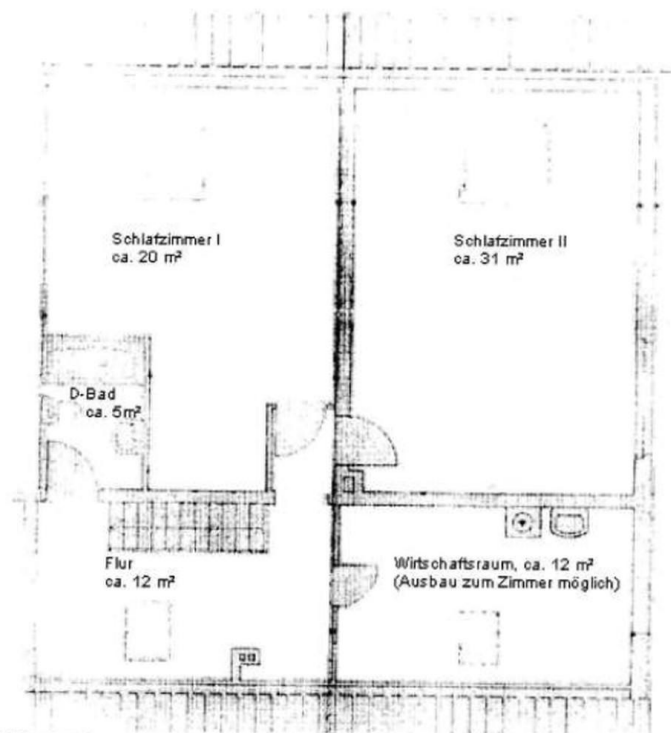
Exposé - Grundrisse



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr; die m² Angaben sind ca.-Werte.

Grundriß Obergeschoß

Exposé - Grundrisse



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr; die m² Angaben sind ca.-Werte.

Grundriß Dachgeschoß