

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hamburg

### 2-Zimmer-Wohnung in Neubau-Aufstockung: Selbstnutzung oder Kapitalanlage



Objekt-Nr. **OM-289730**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:  
Florian de Weryha

Holstenhofweg 8  
22041 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,54 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	305 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die offen geschnittene 2-Zimmer-Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Hamburg-Marienthal.

Im Dachgeschoss befinden sich die vier Neubauwohnungen, die im Zuge der Dachaufstockung auf das Bestandsgebäude aus dem Jahr 1963 geschaffen wurden. Insgesamt liegen in dem Haus 12 Wohneinheiten, verteilt auf 3 Ebenen mit zwei Hauseingängen. Im Rahmen der Baumaßnahmen im Dachgeschoss wurde das Bestandsgebäude weitgehend renoviert und die Heizungsanlage aus dem Jahr 2015 mit einer Solarthermieanlage ergänzt.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen von insgesamt sieben Tiefgaragenstellplätzen zu käuflich zu erwerben. Der Preis beträgt (je nach Größe) zwischen 15.000-20.000€ und ist nicht im Kaufpreis der Wohnung inkludiert.

## Ausstattung

Auf einer Wohnfläche von 61,54 m<sup>2</sup> sind zwei Zimmer, eine Küche, ein Duschbad, eine Abstellkammer und ein großer Südwest-Balkon verteilt. Besonderes Ausstattungsmerkmal ist der Balkon mit rund 9 m<sup>2</sup>, der vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer betreten werden kann und eine Aussicht ins Grüne des rückwärtigen Gartens bietet.

Das Wohnzimmer mit einer Wohnfläche von 22,1 m<sup>2</sup> bietet eine offene und wohnliche Atmosphäre durch die verschiedenen Deckenhöhen bis zum Dachfirst. Hier beträgt die Deckenhöhe 3,27 Meter. Eine ähnliche Atmosphäre entsteht auch im 13,3 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer, welches eine optimale Größe für ein Doppelbett mit Nachtschränken, ein Kleiderschrank und Kommode bietet.

Die Wände der Wohnung sind feingespachtelt, geschliffen und in Weiß gemalert. In allen Wohnräumen ist Echtholzeichenparkett und im Badezimmer weiße und anthrazitfarbene Fliesen verlegt. Zudem hat das Badezimmer ein Fenster zur Belüftung.

Die neue Einbauküche, welche in einem weiß-anthrazitfarbenen Stil gehalten und mit neuen Marken-Elektrogeräten (Geschirrspüler, Backofen, Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube und Kühlschrank) ausgestattet ist, ist im Kaufpreis enthalten. Die Arbeitsfläche ist besonders tief und geht in die Fensterbänke über. Auf einer Länge von rund 3,3 Metern sind Fenstermodule installiert, die viel Tageslicht beim Kochen hereinlassen. Von der Küche geht der Abstellraum (0,91 m<sup>2</sup>) ab, in dem auch die Installation des Sicherungskastens ist.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Gas

Die vorhandene Einbauküche inkl. der dortigen Elektrogeräte und die Badezimmer-Einrichtung sind im Kaufpreis enthalten. Die sonstige Möblierung kann nach Absprache übernommen werden. Die Wohnung kann vermietet oder frei geliefert werden. Die übliche monatliche pauschale Miete (Wohnen auf Zeit / möbliert) beträgt 1690€.

Im Keller des Hauses findet sich des Weiteren ein zur Wohnung gehöriger Abstellraum.

Für Sie als Käufer fällt bei dieser Wohnung keine Courtage an - Sie sparen also die in Hamburg üblichen ca. 3,125% Maklercourtage (inkl. MwSt.).

Alle hier gemachten Angaben sind ohne Gewähr.

Bitte keine Makleranfragen zum Objekt - vielen Dank!

Impressums-Angaben des Anbieters des Objekts:

Paul & Paul Immobilien GmbH

Firmensitz: Apmannsweg 29

22846 Norderstedt

Registergericht: Amtsgericht Kiel

Registernummer: HRB 18552 KI

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Sven-Oliver Paul

Kontakt: Bitte nutzen Sie bei Interesse am Objekt das Kontaktformular.

Weitere Pflichtangaben (nicht für Anfragen zum Objekt):

Tel: 040 / 555 49-444

E-Mail: [ohnemakler@paulundpaul.net](mailto:ohnemakler@paulundpaul.net)

Details zum Datenschutz finden Sie auf unserer Website unter: <https://www.paulundpaul.net/datenschutz/>

[WE 12]

## Lage

Die Wohnung liegt im Holstenhofweg in Marienthal zwischen der Rodigallee und der Ahrensburger Straße. Sie besticht sowohl durch die gute Nahversorgung sowie durch ihre Nähe zur Natur mit ihren umliegenden Seen und weitläufigen Grünflächen.

Zu Fuß erreicht man Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Mit der nahe gelegenen Bushaltestelle "Ölmühlenweg (Süd)" hat man eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Buslinie 9 verkehrt in einer 10-Minuten-Taktung in Richtung Wandsbek und Rahlstedt.

Den "Wandsbek Markt" erreichen Sie in nur etwa zwölf Minuten. Das dort gelegene "Wandsbek Quarree" bietet ein breites Angebot an verschiedenen Geschäften, Restaurants und Cafés. Mit der U- oder S-Bahn sind Sie von dort aus binnen weniger Minuten am Hauptbahnhof und damit auch in der Hamburger Innenstadt.

Auch zur Autobahn kommt man schnell zur Anschlußstelle Jenfeld oder über den Horner Kreisel auf die A24 und A1.

Wer die Natur liebt oder gerne draußen Sport macht, wird die Nähe zum Eichtalpark und dem Flußlauf der Wandse sowie den Ostender Teich mit seinem Freibad schätzen. Wer es noch ausgedehnter mag, ist schnell am schönen Öjendorfer See und dem gleichnamigen Park.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Küche Ansicht 2



Flur

# Exposé - Galerie



Abstellkammer



Badezimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon



Treppenhaus vom Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Außenansicht Haus

# Exposé - Grundrisse

