

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Exklusives Raumkonzept: En-suite Bad, Ankleidezimmer
& großer Süd-Balkon in sonnigem Smart Home**



Objekt-Nr. OM-408968

Wohnung

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Bexen

22527 Hamburg
Hamburg
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 2016 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 2 | Zustand | Neuwertig |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 3 |
| Wohnfläche | 111,00 m² | Badezimmer | 2 |
| Nutzfläche | 6,50 m² | Etage | 2. OG |
| Energieträger | Gas | Heizung | Fußbodenheizung |
| Hausgeld mtl. | 406 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Offenes Raumkonzept trifft auf exklusiven Komfort

Willkommen in einer Wohnung, deren durchdachtes Raumkonzept den modernen Lifestyle von anspruchsvollen Singles und Paaren perfekt abbildet. Hier verschmelzen offene Weite, maximale Flexibilität und private Rückzugsorte.

USP: Offenheit, Licht und Weitblick

Das stilvolle Mehrfamilienhaus (2016) in moderner Architektur bietet dank heller Fassade und bodentiefer Fenster ein luftiges Ambiente. Im 2. OG fängt diese neuwertige, exquisite Wohnung das Licht optimal ein: Alle Zimmer öffnen sich zum großzügigen Balkon mit Südausrichtung, während dreifach verglaste Fenster die Räume in ein helles, weites Tageslicht tauchen. Ein leiser Fahrstuhl ist selbstverständlich.

Das Herzstück: Wohnen und Kochen auf 40 qm

Der fast 40 qm große, lichtdurchflutete Wohn-Essbereich ist die zentrale Begegnungsfläche. Die erstklassige, offene Häcker-Küche mit Bora-Induktionskochfeld (integrierte Abzugshaube) und hochwertigen Markengeräten (Bosch) ist ein funktionales Design-Highlight. Eine angrenzende Speisekammer sorgt für aufgeräumte Eleganz.

Zonierung: Private Suite und Flexibilität

Das Konzept schafft klare, luxuriöse Zonen:

Der exklusive Master-Bereich bildet eine private Suite mit einem Ankleidezimmer (maßgefertigte Schranksysteme) und dem luxuriösen En-suite Hauptbad (Badewanne und bodengleiche Dusche).

Das separate zweite Zimmer bietet die perfekte Antwort auf New Work: Ideal als repräsentatives Home-Office oder stilvolles Gästezimmer.

Gehobene Ausstattung und Komfort

Der gehobene Anspruch zeigt sich in Materialien wie Eichenparkett und großformatigen Fliesen. Die Wärmeversorgung erfolgt komfortabel über Fußbodenheizung (solargestützte Gas-Zentralheizung). Ein separates Gästebad, ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, privater Keller und ein gemeinschaftlicher Fahrradraum runden das durchdachte Gesamtpaket ab.

Fazit: Design-Orientierung, maximale Flexibilität und hoher Wohnkomfort – ideal für den modernen Anspruch.

Ausstattung

- En Suite Haupt-Badezimmer mit begehrter Dusche, Badewanne & Handtuchwärmer (Grohe, Keramag)
- En Suite Ankleidezimmer mit großem Einbauschränk
- Großzügiger, sonniger Wohn-Essbereich (ca. 40 qm)
- Hochwertige Häcker Einbauküche inkl. Markengeräte (Bora, Bosch)
- Gästebad inkl. begehrter Dusche & Handtuchwärmer (Grohe, Keramag)
- Echtholz Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Feinsteinzeug Fliesen in beiden Bädern und Waschräum
- Separater Waschräum inkl. Anschluss für WaMa
- Bequeme Vorratskammer neben Küche

- Große Balkontüren in jedem Zimmer ermöglichen Zugang zu 19 qm großen Süd-Balkon
- Bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung und Sonnenschutz in allen Zimmer
- KNX Smart Home Installation mit Heizungs- und Lichtsteuerung via App
- Glasfaseranschluss vorhanden und bis 1.000 Mbit/s möglich
- Fußbodenheizung in allen Räumen (außer Waschraum)
- Premium Balkonkraftwerk mit 1 kWh Speicher spart bis zu 25% der Stromkosten pro Jahr
- Hochwertige Sicherheits-Wohnungstür inkl. Schall- und Zugluftschutz
- Video Gegensprechanlage
- Aufzug ermöglicht nahezu barrierefreies Wohnen
- Abschließbarer Kellerraum mit ca. 5qm
- Fahrradkeller zur Mitbenutzung vorhanden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Stellingen: Urbaner Lifestyle trifft auf grüne Idylle – Ihr Logenplatz im Hamburger Westen

Stellen Sie sich vor, Sie wohnen dort, wo Hamburg zur Ruhe kommt, ohne auf den Puls der Stadt zu verzichten. Die beschaulichen, von altem Baumbestand gesäumten Straßen rund um den Tierpark Hagenbeck bieten genau die Exklusivität und Entspannung, die man nach einem Tag in der City sucht. Ob als Single, Paar oder kleine Familie – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Rückzugsort und urbanem Hotspot.

Beste Vernetzung für Pendler und Entdecker

Ihre Anbindung an die Hamburger Trendviertel ist unschlagbar:

Mobilität: In ca. 5-6 Minuten erreichen Sie per Rad die U-Bahn Hagenbecks Tierpark oder die S-Bahn Stellingen. Von dort trennen Sie nur ca. 15 Minuten vom Hauptbahnhof.

Zukunftsausblick: Mit der neuen U5, die ab ca. 2032 direkt vor der Tür hält, und der entstehenden „Neuen Mitte Stellingen“ gewinnen Sie nicht nur an Lebensqualität durch neue Cafés und Wochenmärkte, sondern investieren auch in eine Lage mit enormem Wertsteigerungspotenzial.

Flexibilität: Dank der Auffahrt Stellingen sind Sie sofort auf der A7 – und genießen durch den modernen „Stellinger Deckel“ dennoch absolute Ruhe.

Freizeit vor der Haustür: Zwischen Joggingpfad und Szeneviertel

Wer hier wohnt, muss sich nicht entscheiden. Am Wochenende locken die Cafés in Eimsbüttel, Eppendorf oder Ottensen, die nur einen Katzensprung entfernt liegen. Wer lieber tief durchatmen möchte, nutzt die grüne Vielfalt der direkten Umgebung:

Sport & Natur: Joggen im Altonaer Volkspark, ausgedehnte Spaziergänge im Niendorfer Gehege oder eine Radtour durch die „Stellinger Schweiz“.

Erholung pur: Wo früher die Autobahn rauschte, entsteht direkt in Ihrer Nachbarschaft eine neue, sattgrüne Park- und Kleingartenlandschaft auf dem Autobahndeckel.

Das Beste aus allen Welten

Egal, ob Sie das erste gemeinsame Nest für Ihre kleine Familie suchen oder als Paar den kurzen Weg in die Szeneviertel schätzen: Diese Lage bietet Ihnen die nötige Ruhe für das

Homeoffice, die perfekte Infrastruktur für den Alltag und unzählige Möglichkeiten für Sport und Freizeit im Grünen.

Hier wohnen Sie nicht nur – hier kommen Sie an.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 56,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Südbalkon



Südbalkon

Exposé - Galerie



Südbalkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Hauptbad



Ankleidezimmer

Exposé - Galerie



Gästebad



Gebäude Eingang Strasse

Exposé - Galerie

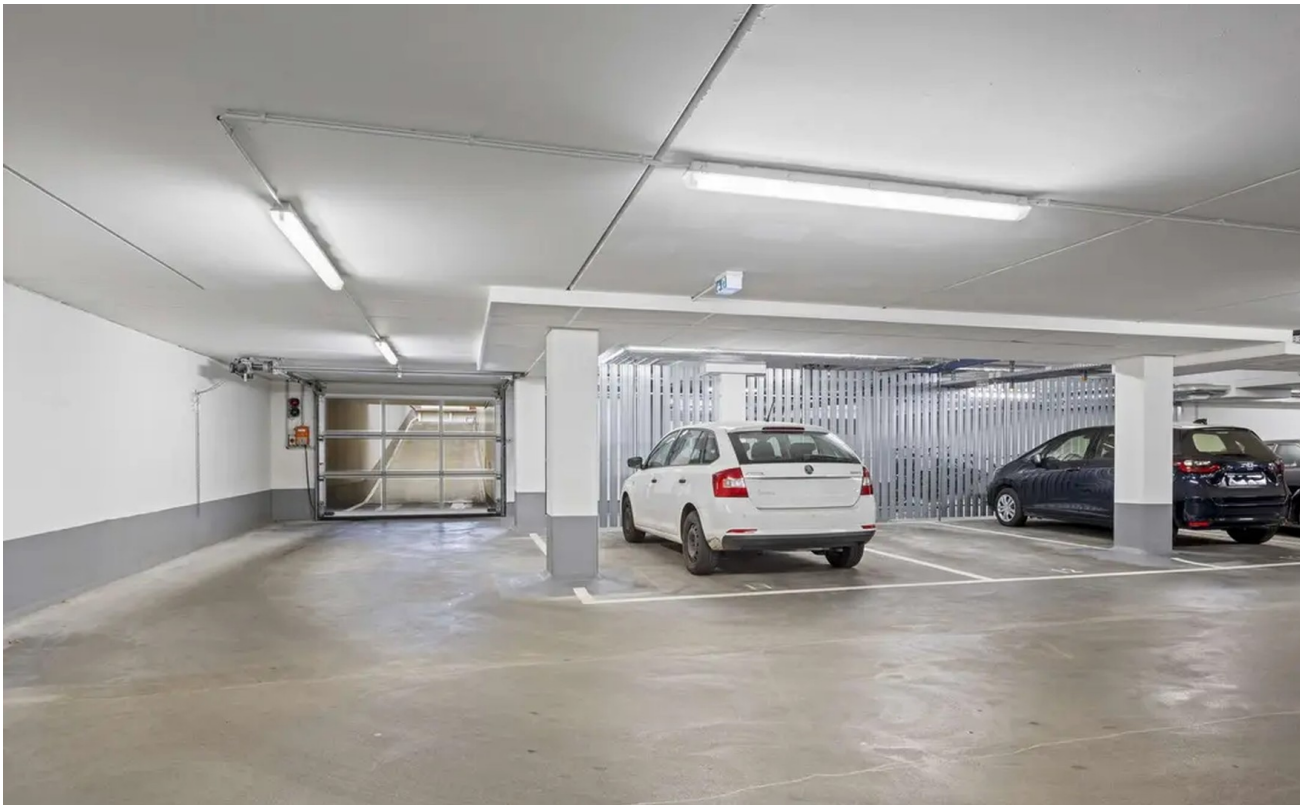


Flur mit Aufzug



Gebäude Innenhof

Exposé - Galerie



Tiefgarage mit Fahrradkeller

Exposé - Grundrisse

