

Exposé

Maisonette in Hamburg

Haus im Haus - Helle moderne Maisonettewohnung in Top-Lage mit TG-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-410156

Maisonette

Verkauf: **830.000 €**

Ansprechpartner:
Maximilian Rose

22525 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	120,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	600 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Maisonette-Wohnung hat Charme und Seltenheitswert: Mit ca. 107 + ca. 16

Quadratmetern ausgebautem DG-Geschoss bietet sie genug Platz für eine Familie. Die

Wohnung erstreckt sich über 3 Ebenen und hat dadurch einen Stadthauscharakter mit vielen Rückzugsräumen. Gleichzeitig bietet die große, offene Wohnküche viel Platz für gesellige Stunden. Die Wohnung ist 2014 stilvoll modernisiert worden. Das Beste an der Immobilie ist die zentrale Lage in einer ruhigen, grünen Spielstraße.

Man betritt die Wohnung im 2. OG. Hier befindet sich das Highlight der Wohnung: der offene Wohn-/Essbereich mit der maßangefertigten Markenküche mit Blick ins Grüne. Der Raum ist sehr großzügig und lichtdurchflutet. Öffnet man die zweiflügelige Tür des nach Westen ausgerichteten Balkons, wird der Wohnraum zu einer riesigen Loggia. Außerdem befinden sich im 2. OG ein Zimmer sowie ein Duschbad mit Fenster.

Im 3. OG gibt es ein Vollbad mit großem Fenster und 2 weitere Zimmer. Eine individuell gestaltete Treppe mit integrierten Regalfächern aus Multiplex führt ins 4. OG, das ausgebauter Dachgeschoss. Hier steht ein schön heller Raum zur Verfügung. Aufgrund des guten Grundrisses und der durchdachten Elektroplanung kann jedes Zimmer nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen genutzt werden. Die Quadratmeterangaben der einzelnen Räume stehen in den Grundrissen.

Im gesamten 3. OG und 4. OG ist gebürstetes, geöltes Eichenparkett im breiten Dielenformat verlegt. Im 2. OG liegt ein hochwertiger und praktischer Design Vinylboden in charmantem Fliesenlook.

Die isolierverglasten Fenster sind von 2013.

Es handelt sich um ein solide gebautes Rotklinkergebäude aus dem Jahr 1983, es gibt keinen Reparaturstau. Hinter dem Haus steht ein schöner Gemeinschaftsgarten zur Verfügung, in dem man z.B. eine Sandkiste aufstellen könnte und Grillfeste feiern kann.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2014 modernisiert. Folgende Maßnahmen wurden u.a. durchgeführt:

- Öffnung der Küche zum Wohnbereich: Einbau einer weißen, grifflosen maßangefertigten Einbauküche der Marke Nobilia mit hochwertigen Energiespar-Elektrogeräten, wie z.B. einem Siemens-Kühlschrank mit 0-Grad-Zone und einem AEG-Backofen mit integriertem Dampfgarer und Selbstreinigung.
- Einbau einer maßangefertigten Balkontür aus Holz. Die zwei Flügel lassen sich komplett öffnen, es gibt keinen mittleren Pfosten
- Einbau moderner Planheizkörper (Handtuchheizkörper im Badezimmer)
- Verputzen und weiß streichen der Wände in allen Räumen
- Beide Bäder sind komplett neu gemacht. Es wurden nur hochwertige Marken-Sanitärobjekte (Villeroy & Boch etc.) verbaut und Stauraum geschaffen (Einbauschränke, Regalfächer in der Dusche etc.)
- Einbau von Trockenbau-Nischen im Flur für Garderobe, Schuhschrank und Sitzbank sowie im Duschbad für Waschmaschine und Trockner
- Verlegen von Eichen-Parkett im gesamten 3. und 4. OG (vollflächig verklebt). Das Landhausdielen-Parkett ist robust, pflegeleicht und ließe sich noch 2mal abschleifen.

- Installation neuer Steckdosen und Lichtauslässe
- Neue individuell gefertigte Treppe vom 3. ins 4. OG mit integrierten Regalfächern aus Multiplex
- Neue Fensterbänke aus Multiplex
- Neue raumhohe weiße Vollholztüren (Tischleranfertigung)
- Modernisierung der Treppe ins 3. OG

Darüber hinaus erfolgte im Jahr 2022:

- Verlegung des Designvinyls im 2. OG
- Streichen der Wände in allen Räumen
- Einbau hochwertiger und maßgefertigter Unterbauschränke in beiden Bädern

Es gibt eine Gegensprechanlage. In der Tiefgarage steht ein privater Stellplatz und eine Fahrradabstellfläche im Gemeinschaftseigentum zur Verfügung. Zur Wohnung gehört ein privater Kellerraum, etwa 4 Quadratmeter groß. Außerdem gibt es eine Waschküche mit 2 Waschmaschinen, einen Trockenraum sowie abschließbaren Fahrradraum im Gemeinschaftseigentum.

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der Kaufpreis beträgt 830.000 Euro, zzgl. 20.000 Euro für den Tiefgaragenstellplatz.

Der Käufer muss keine Provision zahlen.

Das Wohngeld von 600 Euro enthält Hauswart, Abfallentsorgung, Verwaltergebühr, übliche Versicherungen, Gärtner, Wartungskosten, Reparaturen, Heiz- und Wasserkosten.

Der Anteil an der Instandhaltungsrücklage beträgt ca. 135 Euro. Die Gesamtrücklagen der WEG belaufen sich auf etwas über 100T€ und sind somit gut gefüllt.

Eine Wohnungsübergabe wird im Frühjahr 2026 angestrebt.

Die Wohnung ist neuwertig und bezugsfertig. Lediglich Malerarbeiten an den Wänden sind zu empfehlen.

Es werden nur Anfragen mit Angabe des vollständigen Namens, einer Telefonnummer und E-Mail-Adresse berücksichtigt.

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, grünen Spielstraße mit dörflichem Charakter. Die Umgebung ist ein reines Wohngebiet mit einer Bebauung aus überwiegend Einfamilienhäusern. Gegenüber der Wohnung befindet sich ein Kleingartenverein und die S-Bahn-Trasse. Supermärkte, Drogerien (Rewe, Penny, Edeka, Budni etc.), der Wochenmarkt in Eimsbüttel, Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Ärzte, eine Apotheke, Cafés, die Post und ein Bäcker – alles können Sie zu Fuß sehr schnell erreichen. Auch Eimsbüttel und die Osterstraße mit vielen Boutiquen und Cafés ist nur einen „Katzensprung“ entfernt. Die Parkanlage mit Spielplatz, Picknickplätzen und Fitnessgeräten rund um den Ziegelteich liegt am Ende der Spielstraße. Die S-Bahn-Haltestelle „Langenfelde“ (S3 und S21) ist nur 3 Minuten zu Fuß entfernt. Die Bahn braucht nach Altona circa 5 Minuten, zum Hauptbahnhof etwa 11 Minuten. Die Bushaltestellen der Linien 183 und 283 sind in 5 Minuten zu erreichen. Wer

lieber mit dem Auto fährt oder pendeln muss: Die A7-Auffahrt „Stellingen“ und die Kieler Straße bieten eine schnelle Anbindung in alle Himmelsrichtungen.

Stellingen grenzt an Altona, Eimsbüttel, Lokstedt, Bahrenfeld und Eidelstedt. Highlights des Stadtteils sind u.a. der Tierpark Hagenbeck und der Volkspark, wobei die Lage eher Eimsbüttel und Altona zugeordnet werden kann. Ein Fernbahnhof wird gerade am S-Bahnhof „Diebsteich“ eingerichtet und ist in 15 Minuten zu Fuß bzw. nach einer S-Bahn Haltestelle erreicht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnküche im 2. OG

Exposé - Galerie



Wohnküche im 2. OG



Wohnküche im 2. OG

Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Flur im 2. OG



Ankleide & TV Zimmer im 2. OG

Exposé - Galerie



Bad im 2. OG



Bad im 2. OG

Exposé - Galerie



Bad im 3. OG



Bad im 3. OG

Exposé - Galerie



Unterputzarmaturen



Elternschlafzimmer im 3. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im 3. OG



Treppe zum DG

Exposé - Galerie

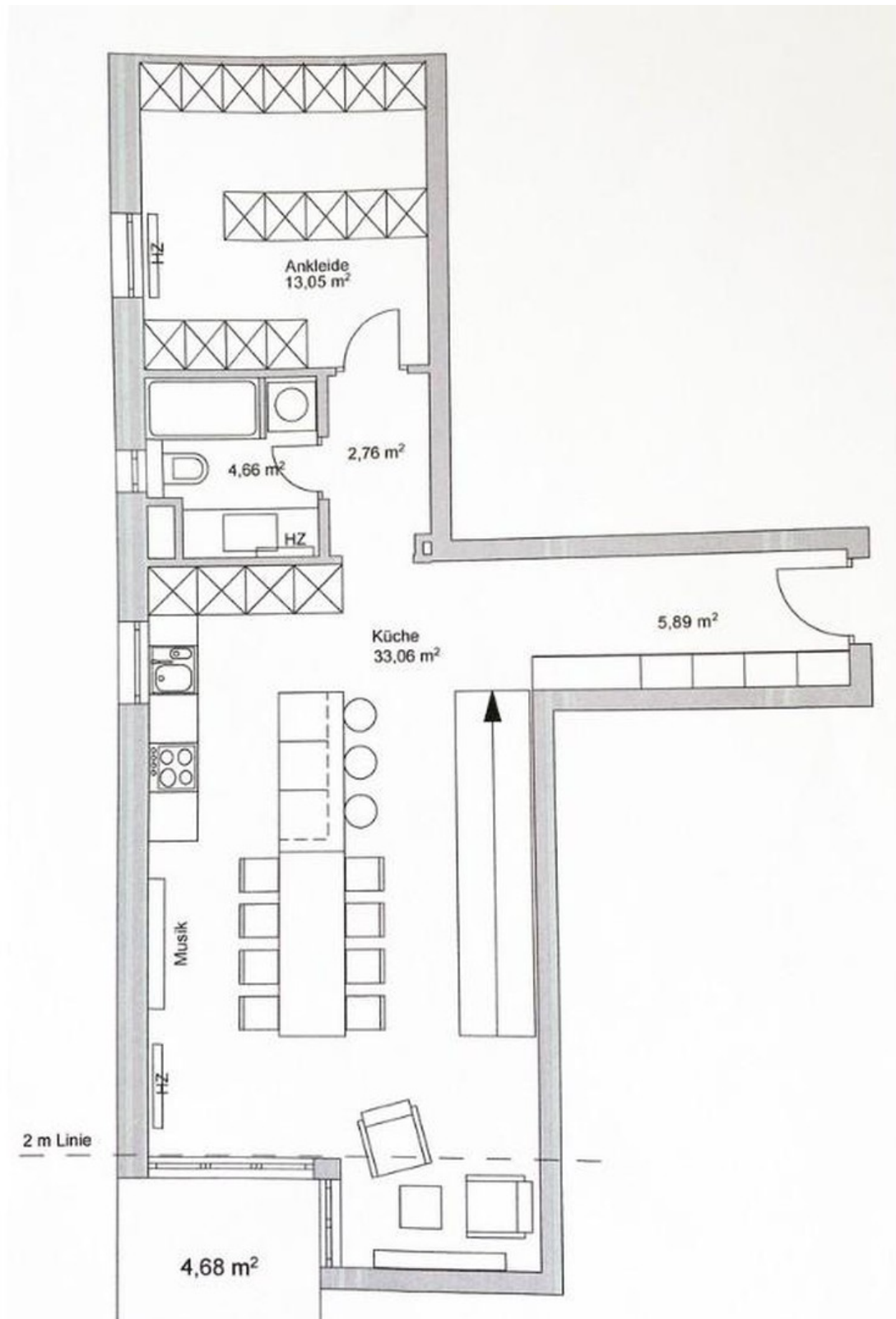


Zimmer im DG



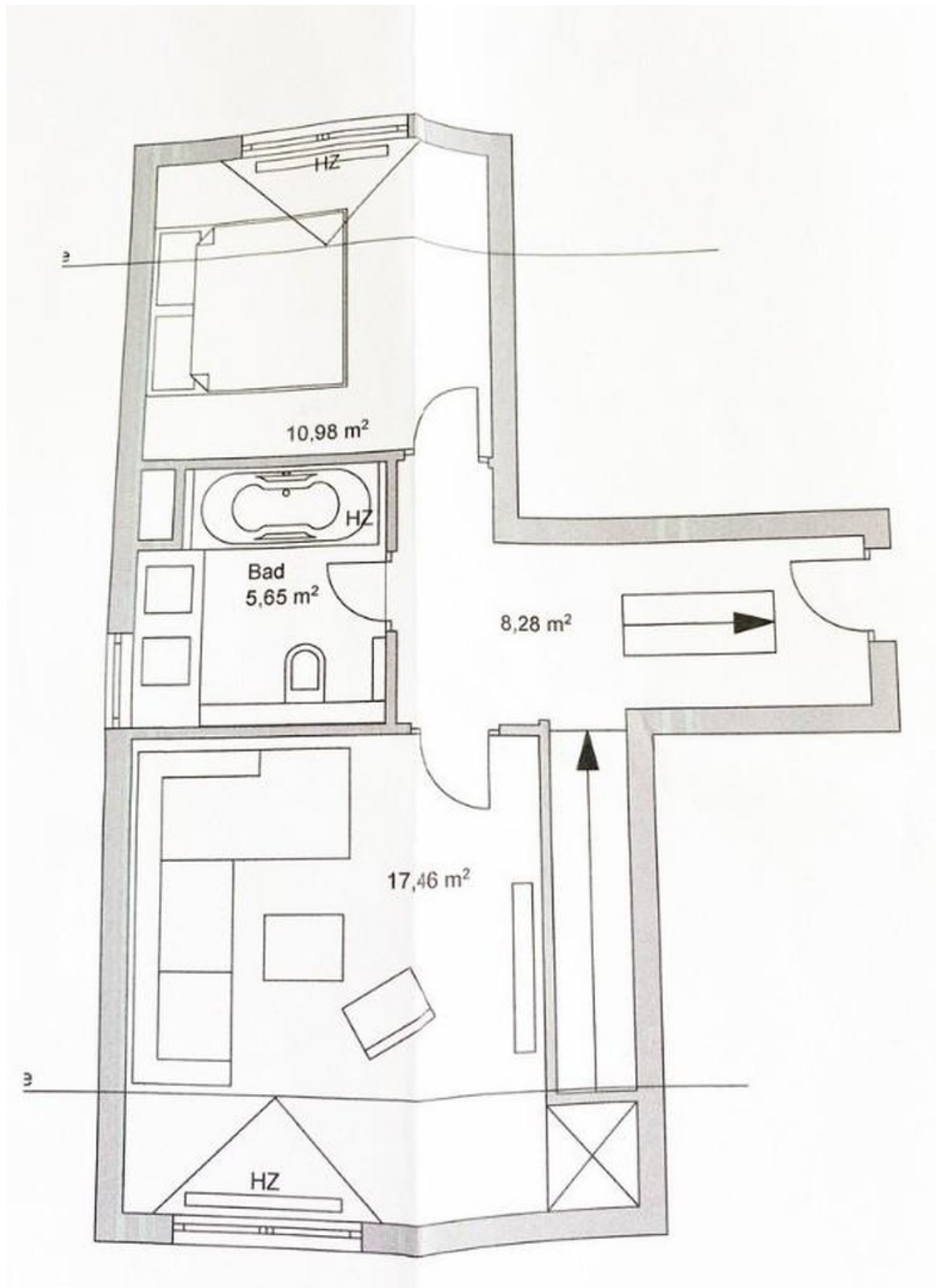
Zimmer im DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 3. OG