

Exposé

Wohnung in Hamburg

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Toplage am Stadtpark – Hamburg Winterhude



Objekt-Nr. OM-412660

Wohnung

Verkauf: **989.000 €**

Alter Güterbahnhof 9g
22303 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2009	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	120,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	492 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im beliebten Quartier „Alter Güterbahnhof“ im Herzen von Winterhude – nur wenige Schritte vom Hamburger Stadtpark entfernt. Hier wohnen Sie ruhig, modern und zentral zugleich – mit hervorragender Anbindung und hoher Lebensqualität.

Objektbeschreibung

Die 120 m² große Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines 2009 erbauten Mehrfamilienhauses mit Aufzug. Das Gebäude ist energetisch effizient (Energieeffizienzklasse B, Fernwärme) und wird regelmäßig instand gehalten.

Der durchdachte Grundriss bietet großzügige Wohnräume mit viel Licht und ein angenehmes Raumgefühl. Das große Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia lädt zum Entspannen ein. Die moderne Einbauküche ist offen gestaltet und bietet viel Stauraum.

Ein Schlafzimmer, zwei Badezimmer (ein Vollbad mit Fenster und Badewanne sowie ein Gäste-WC) und ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot ab. Der Echtholzparkettboden unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck.

Zur Wohnung gehören zudem ein Kellerraum sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Ausstattung

Wohnfläche: 120 m²

2 Zimmer, 2 Badezimmer

Obergeschoss mit Aufzug

Einbauküche inklusive

Loggia

Bad mit Fenster und Wanne, Gäste-WC

Parkettboden

Abstellraum und Keller

Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Baujahr 2009

Heizungsart: Fußbodenheizung / Fernwärme

Energieverbrauch: 63 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse B

Hausgeld: 492 €/Monat

Lage

Das Quartier „Alter Güterbahnhof“ wurde in den letzten Jahren zu einem der begehrtesten Wohngebiete Winterhudes entwickelt. Wo einst Züge rangierten, entstand ein modernes, urbanes Viertel mit rund 1.400 Wohnungen und hoher architektonischer Qualität.

Nur etwa 350 Meter vom Stadtpark entfernt, profitieren Sie hier von einer grünen Umgebung mit hervorragenden Freizeitmöglichkeiten – Joggen, Spazierengehen oder Entspannen im Grünen beginnen direkt vor der Haustür.

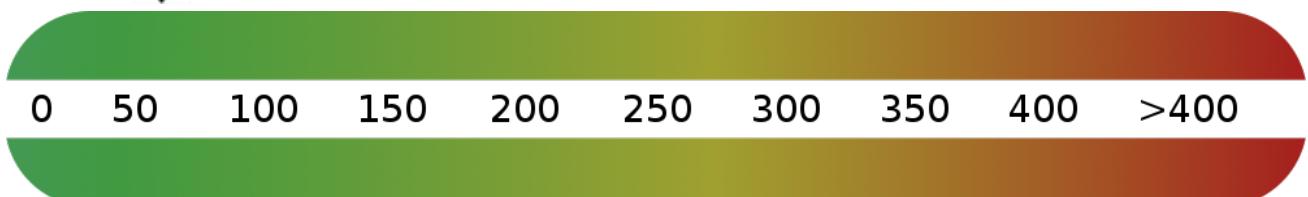
Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Drogerien, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die S-Bahn-Station „Alte Wöhr“ sowie die U-Bahn-Station „Saarlandstraße“ sind schnell erreichbar. Auch mit dem Fahrrad oder Auto gelangen Sie in wenigen Minuten in die Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	63,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



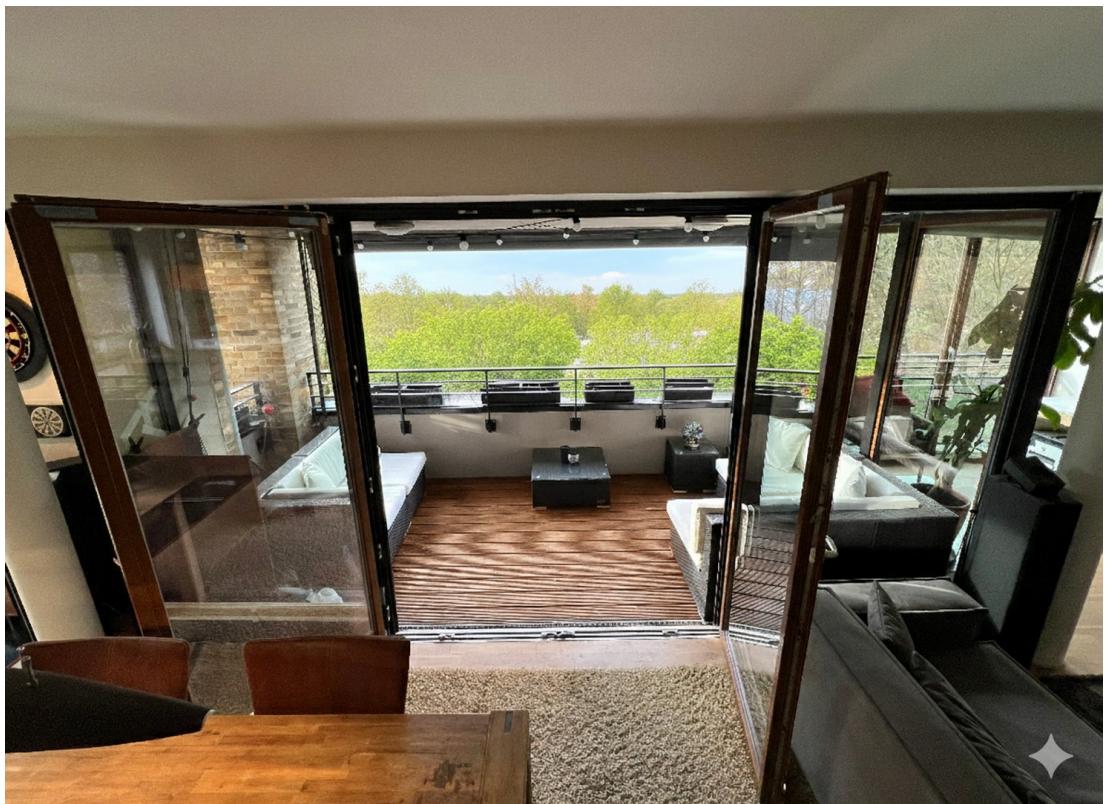
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



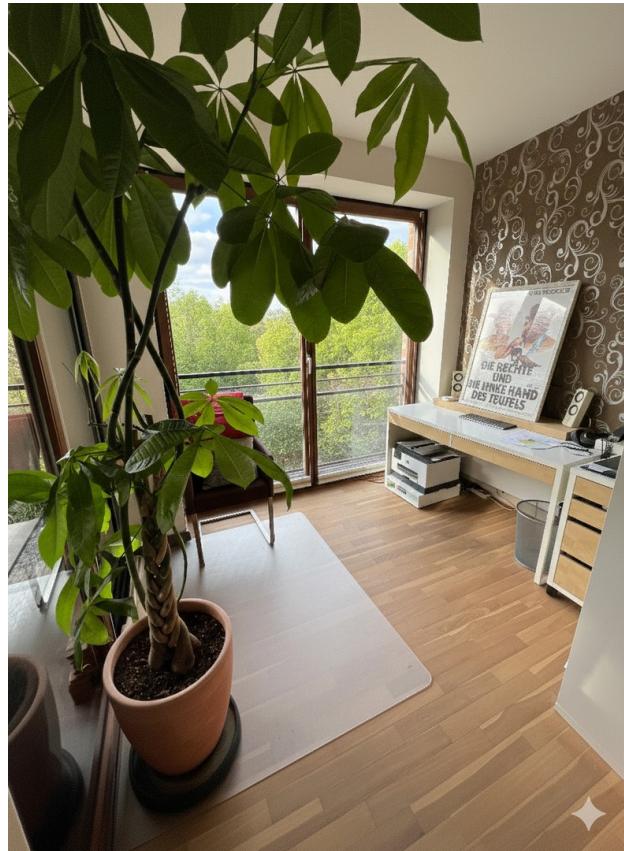
Exposé - Galerie



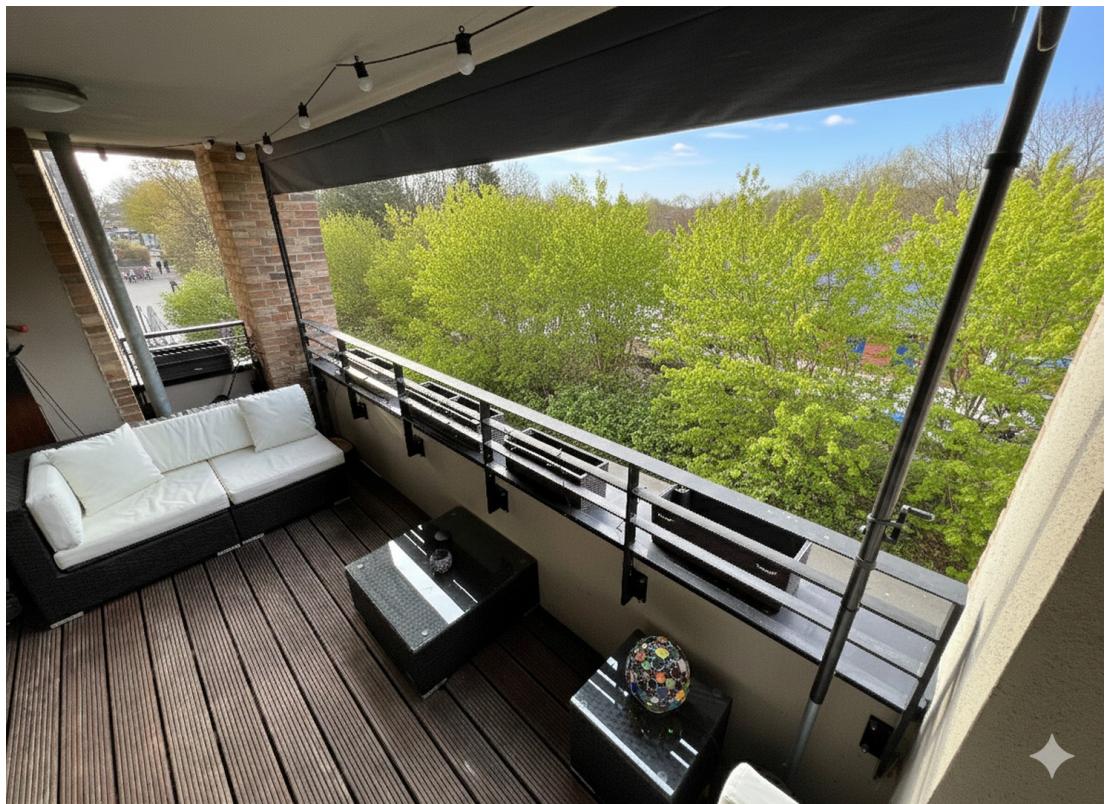
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



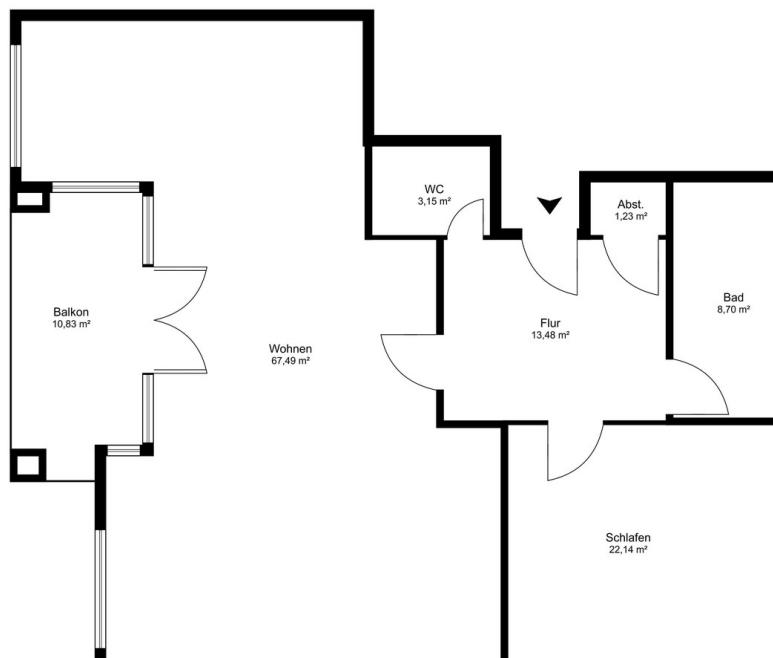
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



 ohne-makler