

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Wunderschöne 4-Zimmer Luxuswohnung - Altbau im Neubauzustand



Objekt-Nr. OM-414141

#### Wohnung

Verkauf: **875.000 €**

Ansprechpartner:  
B. K.

20099 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	107,53 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Fernwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser luxuriösen Immobilie handelt es sich um eine 4-Zimmer Luxuswohnung in einem imposanten, kernsanierten Haus aus der Gründerzeit. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wurde im Jahr 2013 komplett saniert und es entstanden exklusive Eigentumswohnungen mit hochwertiger, moderner Ausstattung.

Die ca. 107,53 qm große Eigentumswohnung verfügt über einen optimalen Grundriss mit 4 wunderschönen Zimmern, einer Wohnküche, einem Vollbad mit Badewanne und Regendusche, einem Gäste-WC und einem Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

Ein großzügiger offener Wohnbereich mit 2 Zimmern grenzt an die Küche und kann mit Flügeltüren abgegrenzt werden. Ein privater Bereich mit 2 Schlafzimmern liegt ruhig gelegen zum Innenhof.

Ein privater Kellerraum sowie der gemeinschaftliche Fahrradkeller stehen außerdem zur Verfügung.

## Ausstattung

Die Wohnung zeichnet sich durch eine besonders hochwertige und stilvolle Innenausstattung aus. Zahlreiche historische Stilelemente in der gesamten Wohnung, Stuck, Fischgrätparkett aus Eichenvollholz, Hamburger Fußleisten, Holzkassetten, Fenster und Türen wurden teils komplett erneuert, teils aufgearbeitet und befinden sich in einem ausgezeichneten Zustand.

Ein Highlight sind die 3,50 m hohen Decken mit prachtvollem Stuck und Rosetten, die der Wohnung einen herrschaftlichen Eindruck verleihen. Bei sämtlicher Ausstattung wurde auf hochwertige Materialien und stilvolles Design gesetzt: Duravit-Sanitärausstattung, Zehnder Heizkörper, Bulthaup-Küche mit Granit-Arbeitsplatte, Wandfarben von Farrow&Ball und Little Greene.

Im Rahmen der Kernsanierung des Hauses 2012/2013 erfolgten u.a. folgende Maßnahmen:

- Erneuerung der gesamten Elektroinstallation und Ausstattung mit moderner Technologie: Netzwerk-, Telefon- und TV-Anschluss in allen Wohnräumen und Küche, Video-Gegensprechanlage
- neue Fernwärmezentrale mit Erneuerung der kompletten Heizungsrohrleitungen, Fußbodenheizung im Badezimmer
- Neuverlegung sämtlicher Sanitär-Installationsleitungen und Versorgungsstränge, Erneuerung aller Wasserleitungen und Entwässerungsleitungen
- Verlegung von hochwertigem Vollholz-Parkett aus Eiche in Wohnräumen, Flur und Küche, Fliesen in Badezimmer und WC
- Erneuerung aller Wohnungstüren und Fenster aus Holz mit originalgetreuen Holzkassettierungen
- Ersatz des alten Dachstuhls durch eine neue Stahl-Holzkonstruktion und Errichtung einer Dachterrasse

Die ca. 49 qm große gemeinschaftliche Dachterrasse ist ein weiteres Highlight und bietet einen einzigartigen 360°-Blick über Hamburg. Hierhin gelangen Sie bequem mit einem gläsernen Fahrstuhl oder über die imposante, historische Treppe.

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Im Wohnzimmer befindet sich ein Anschluss für einen Kamin.

In der Küche sind mittig Anschlüsse für eine Kochinsel vorgerichtet.

Es kann ein Anwohnerparkausweis erworben werden. Ein Stellplatz fürs Auto kann in unmittelbarer Nähe gemietet werden.

Die Immobilie wird courtagefrei von privat verkauft.

Sehen Sie sich diese luxuriöse Eigentumswohnung gerne bei einer Besichtigung an.

## **Lage**

Die Wohnung liegt verkehrsberuhigt im Zentrum Hamburgs, im Szene-Stadtteil St. Georg, in einem historischen Jugendstilviertel mit direkter Nähe zur Alster, zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof.

St. Georg zeichnet sich durch zahlreiche Cafés, angesagte Restaurants, hübsche Boutiquen und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten aus.

Die unmittelbare Nähe zur Alster bietet wunderschöne Natur zum Spazieren, Joggen oder Segeln. Die Innenstadt ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Mit dem Deutschen Schauspielhaus, dem Hansa Varieté Theater, dem Savoy Kino und dem Museum für Kunst und Gewerbe gibt es vielfältige kulturelle Angebote in fußläufiger Nähe.

Die Nähe zum Hauptbahnhof bietet eine optimale Verkehrsanbindung und so auch Pendlern die perfekte Wohnlage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Küche



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Stuck



Hauseingang



Treppenhaus mit Fahrstuhl

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse

