

Exposé

Maisonette in Hamburg

**PRIVATVERKAUF - Hochwertig sanierte Maisonette,
fußläufig Elbe/Teufelsbrück, Stellplatz inkl.**



Objekt-Nr. OM-416772

Maisonette

Verkauf: **699.000 €**

22609 Hamburg
Hamburg
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr | 1972 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 3,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 97,11 m ² | Etage | 2. OG |
| Energieträger | Gas | Stellplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 460 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnung

Diese lichtdurchflutete Maisonettewohnung liegt in ruhiger Wohnlage im begehrten Hamburger Stadtteil Nienstedten, nur wenige Gehminuten von der Elbe (Teufelsbrück) entfernt.

Die Wohnung wurde 2025 umfassend und hochwertig saniert und überzeugt durch einen modernen, offenen Grundriss, sehr guten Lichtverhältnissen und einer angenehmen Wohnatmosphäre auf zwei Ebenen.

Herzstück ist der ca. 45 m² große Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Fenstern auf drei Seiten. Die Küchenanschlüsse sind vorbereitet, sodass Käufer ihre Küche nur noch individuell gestalten müssen. Zu der Wohnung gehört des weiteren ein Außenstellplatz auf dem Grundstück sowie zwei Fahrradstellplätze.

Gebäude & Eigentümergemeinschaft

- Klassischer Rotklinker Baujahr 1972 in massiver Bauweise
- Grundstücksgröße = 574 m²
- Nachweis der Dichtheit aus 2025 (Zertifikat)
- kleine 5-Parteien-WEG (die Wohnung hat etwa 22% WEG-Anteil)
- freundliche Eigentümerstruktur
- Waschküche
- kein Aufzug
- kein Kellerraum (ausreichend vorhandene Stauflächen in der Wohnung)

Energie & Transparenz

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1972 und weist die Energieeffizienzklasse F auf. Das Gebäude wird über eine effiziente Gastherme aus 2021 beheizt. Der energetische Zustand ist realistisch und fair im Kaufpreis berücksichtigt.

Verkauf

Der Verkauf erfolgt von privat, transparent und ohne Verkaufsdruck.

Ausstattung

Hochwertige Sanierung in 2025:

- Echtholzparkett Eiche gebürstet in allen Wohnräumen
- neue Fenster und neue Terrassentür
- zwei hochwertig sanierte Bäder (Duschbad en suite und Vollbad)
- großzügiger Wohn-/Essbereich (~45 m²) mit indirekter Beleuchtung
- Balkon mit neuem Bodenbelag und gemütlichen Holzaspekten
- Smart integrierte Stauflächen
- sehr gute Lichtverhältnisse
- Echtholz Mahagoni Wendeltreppe
- Eigener PKW Stellplatz (im Preis inkludiert)

- Gastherme aus dem Jahr 2021
- Ruhiges, gewachsenes Wohnviertel
- wunderschöner Ausblick in die grüne Nachbarschaft

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

- Elbe (Teufelsbrück) - ca. 10 Gehminuten
- Kita und Schulen fußläufig erreichbar
- Jenischpark um die Ecke
- öffentliche Verkehrsmittel ca. 5 Gehminuten (Busse)
- A7 ca. 10 Minuten Fahrt

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 178,60 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Balkon

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich 1. Stock



Garderobe

Exposé - Galerie



Vollbad 1. Stock



Arbeits- oder Kinderzimmer

Exposé - Galerie

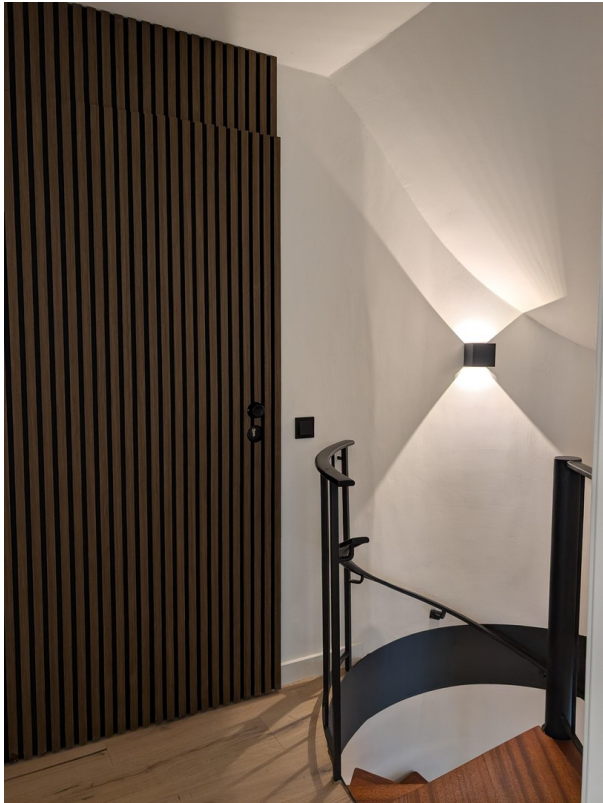


Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Aufgang 2. Stock



Duschbad en Suite



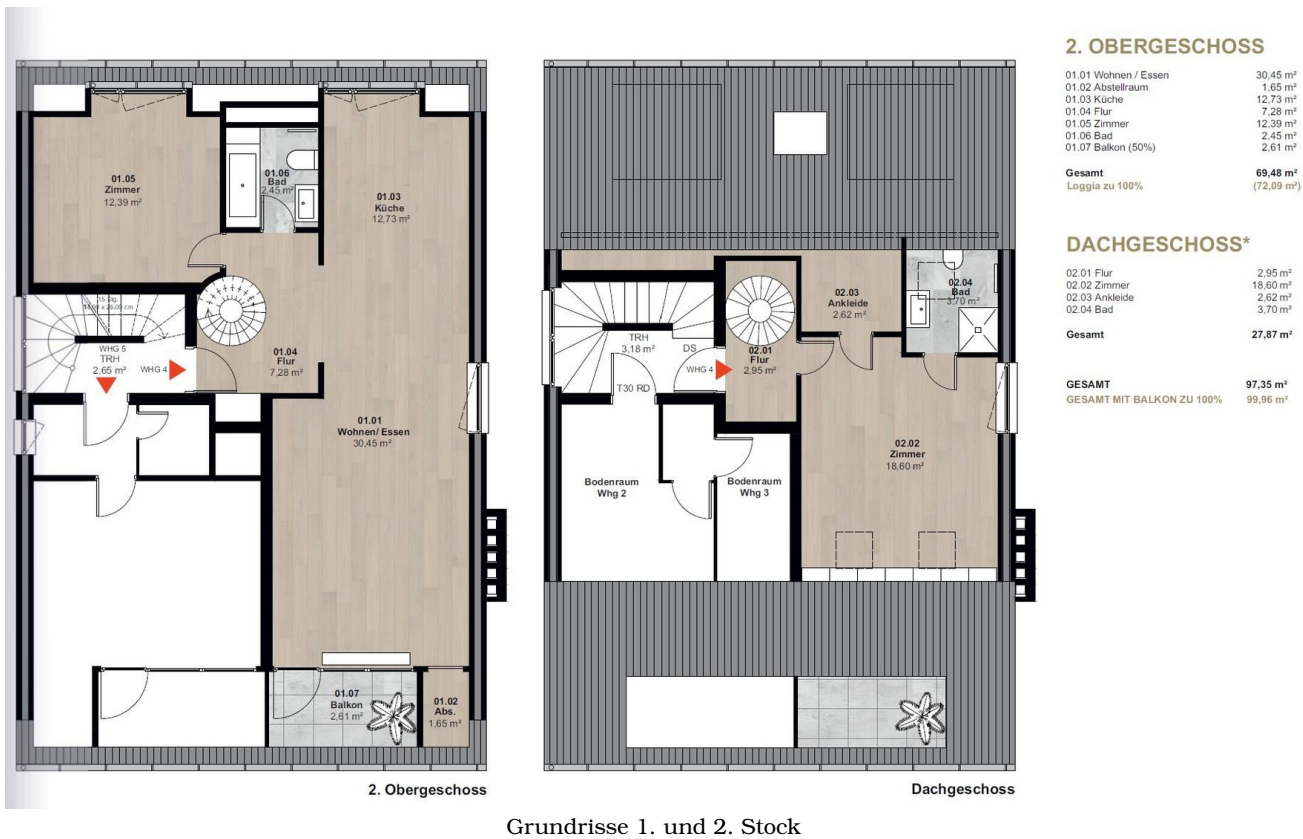
Duschbad en Suite

Exposé - Galerie



Fassade zur Straße

Exposé - Grundrisse



Grundrisse 1. und 2. Stock