

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Moderne 3-Zimmer Wohnung mit TG in Alster-Nähe



Objekt-Nr. OM-417340

#### Wohnung

Verkauf: **750.000 €**

22085 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Etagen	6	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gepflegte Wohn- und Geschäftshaus wurde im Jahr 2001 errichtet und umfasst insgesamt 19 Wohneinheiten sowie 5 Gewerbeeinheiten. Die Immobilie präsentiert sich mit einer zeitlosen hellen Putzfassade und überzeugt durch eine solide und moderne Bauweise. Das Gebäude ist voll unterkellert, verfügt über einen Personenaufzug und wird über Fernwärme beheizt. Zur Liegenschaft gehört eine Tiefgarage.

Die angebotene Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Zimmer. Der Grundriss ist durchdacht und funktional gestaltet und bietet sowohl Paaren als auch kleinen Familien oder anspruchsvollen Singles ein attraktives Wohnkonzept.

## Ausstattung

Der Eingangsbereich führt in den großzügigen, offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich. Bodentiefe Fenster sorgen in allen Räumen für eine angenehme Belichtung und ein freundliches Wohnambiente. Ein nach Süden ausgerichteter Wintergarten erweitert den Wohnbereich und unterstreicht den hohen Wohnwert der Immobilie. Das Schlafzimmer ist ruhig zum Innenhof gelegen und verfügt ebenfalls über einen kleinen Wintergarten. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer. Ein Vollbad komplettiert das Raumangebot.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist der Wohnung zugeordnet und im Angebot enthalten.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Uhlenhorst, direkt am Hofweg, einer der bekanntesten und gefragtesten Adressen der Hansestadt. Die Außenalster liegt praktisch vor der Tür – vom Fenster aus eröffnet sich der Blick auf den Alster-Anleger Mühlenkamp, der die besondere Nähe zum Wasser täglich erlebbar macht.

Das Alsterufer ist in wenigen Schritten erreichbar und bietet einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert: Spaziergänge, Joggingrunden, Segeln oder Rudern lassen sich hier ideal mit urbanem Leben verbinden.

Der Mühlenkamp mit seinen zahlreichen Restaurants, Cafés und Boutiquen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar.

Familien profitieren von der guten Bildungsinfrastruktur: Grundschulen, weiterführende Schulen sowie renommierte Gymnasien befinden sich in der näheren Umgebung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	80,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

