

# Exposé

## Maisonette in Hamburg

### Provisionsfrei - Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Wellingsbüttel



Objekt-Nr. OM-421228

#### Maisonette

Verkauf: **475.000 €**

22391 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	595 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde 1984 in solider Massivbauweise mit roter Klinkerfassade errichtet und umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten. Die Wohnanlage ist vollständig unterkellert und verfügt über eine gemeinschaftliche Tiefgarage sowie einen schön angelegten Gartenbereich, der von allen Eigentümern genutzt werden kann.

Die zum Verkauf stehende Maisonettewohnung erstreckt sich über das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss und bietet eine Wohnfläche von rund 100 m<sup>2</sup>. Sie besticht durch ihre offene Gestaltung, großzügige Raumhöhen und zahlreiche Details, die ein besonderes Wohngefühl vermitteln.

## Ausstattung

### 1. Ebene (1. Obergeschoss):

Hier befinden sich zwei Zimmer, die Küche, das Vollbad sowie der Eingangsbereich mit Einbauschrank. Das größere Zimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>) öffnet sich nach Süden und Westen und hat Zugang zum sonnigen Balkon. Dieser ist mit einer elektrischen Markise und einem Wasseranschluss ausgestattet und bietet einen herrlichen Blick ins Grüne. Das zweite Zimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>) eignet sich ideal als Schlaf- oder Arbeitszimmer.

Die gepflegte Einbauküche in Buche bietet Platz für einen kleinen Essbereich. Das Vollbad ist zeitlos gestaltet, mit hellen Fliesen, schwarzem Granitboden, Badewanne und Handtuchheizkörper.

### 2. Ebene (Dachgeschoss):

Über eine Wendeltreppe gelangt man in das großzügige, lichtdurchflutete Studio mit offenen Decken bis in den Giebel und sichtbaren Balken. Der Raum beeindruckt durch seine Offenheit und Helligkeit – dank großer Fensterflächen in drei Himmelsrichtungen (Ost, Süd, West). Eine kleine Schlafgalerie im Spitzboden ergänzt die Nutzungsmöglichkeiten. Es gibt auch einen kleinen Abstellraum und eine zweite Eingangstür.

Die Wohnung wurde in den vergangenen Jahren regelmäßig modernisiert und befindet sich in sehr gepflegtem Zustand.

- Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- Teilweise erneuerte Fenster (Velux mit Außenrollläden)
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Durchdachtes Lichtkonzept mit hochwertigen Einbauleuchten

Ein Kellerraum (ca. 12 m<sup>2</sup>) sowie ein Tiefgaragenstellplatz gehören zur Wohnung. Gemeinschaftlich nutzbare Räume wie Fahrradkeller, Wasch- und Trockenraum bieten zusätzlichen Komfort.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit 595 €, einschließlich Heiz- und Warmwasserkosten. Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Haushalte, die eine individuelle und stilvolle Wohnatmosphäre in ruhiger und dennoch zentraler Lage suchen.

## Lage

Diese helle und großzügige 3-Zimmer-Maisonettewohnung liegt in einer der gefragtesten Wohnlagen von Hamburg-Wellingbüttel – unweit des beliebten Alstertals und nur wenige

Minuten vom Stadtteilzentrum entfernt. Die ruhige Anliegerstraße ist von altem Baumbestand und gepflegten Einfamilienhäusern geprägt und bietet ein ausgesprochen angenehmes Wohnumfeld.

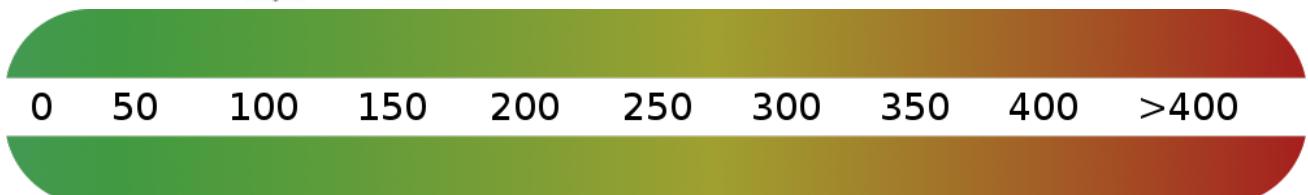
Hamburg-Wellingsbüttel gehört zu den bevorzugten Wohngegenden des Alstertals. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel (Metrobus 8 und 27, S-Bahn S1) sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Alstertal-Einkaufszentrum, der Wellingsbütteler Wochenmarkt sowie die Alster und der Alsterwanderweg bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

**Infrastruktur:**

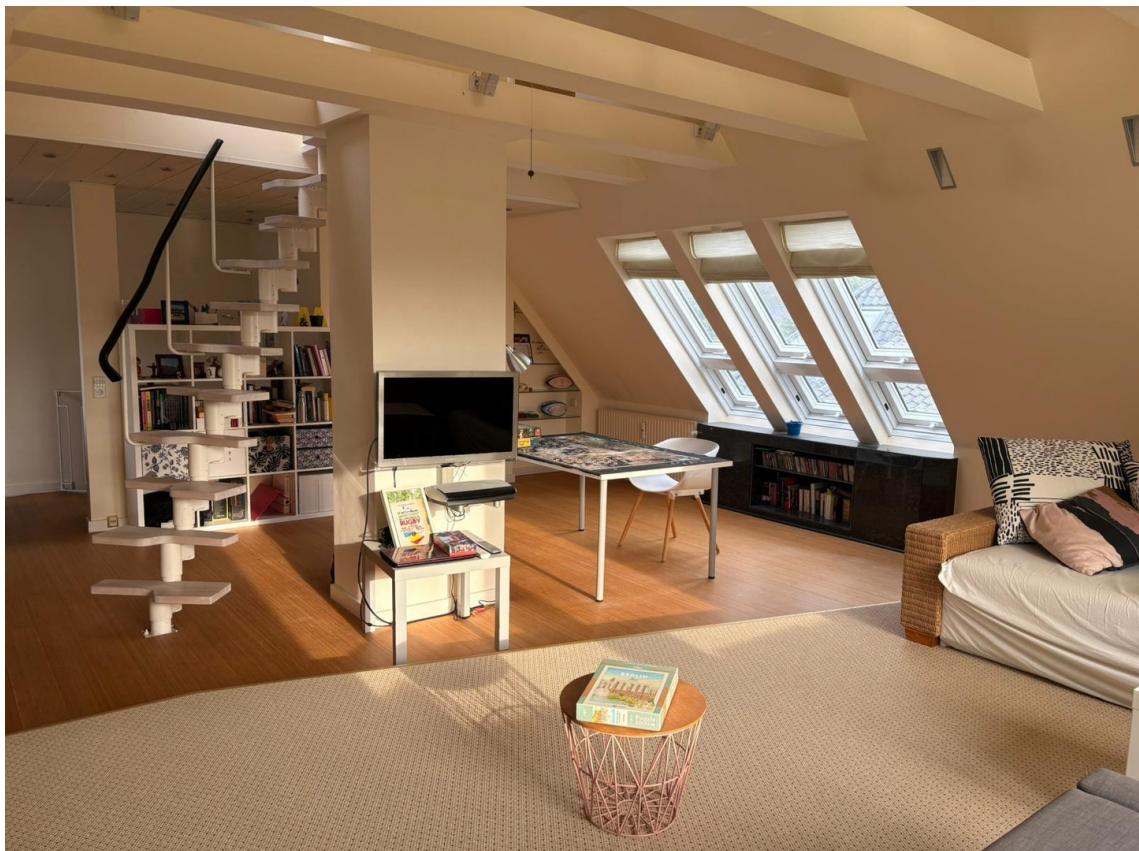
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	106,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie

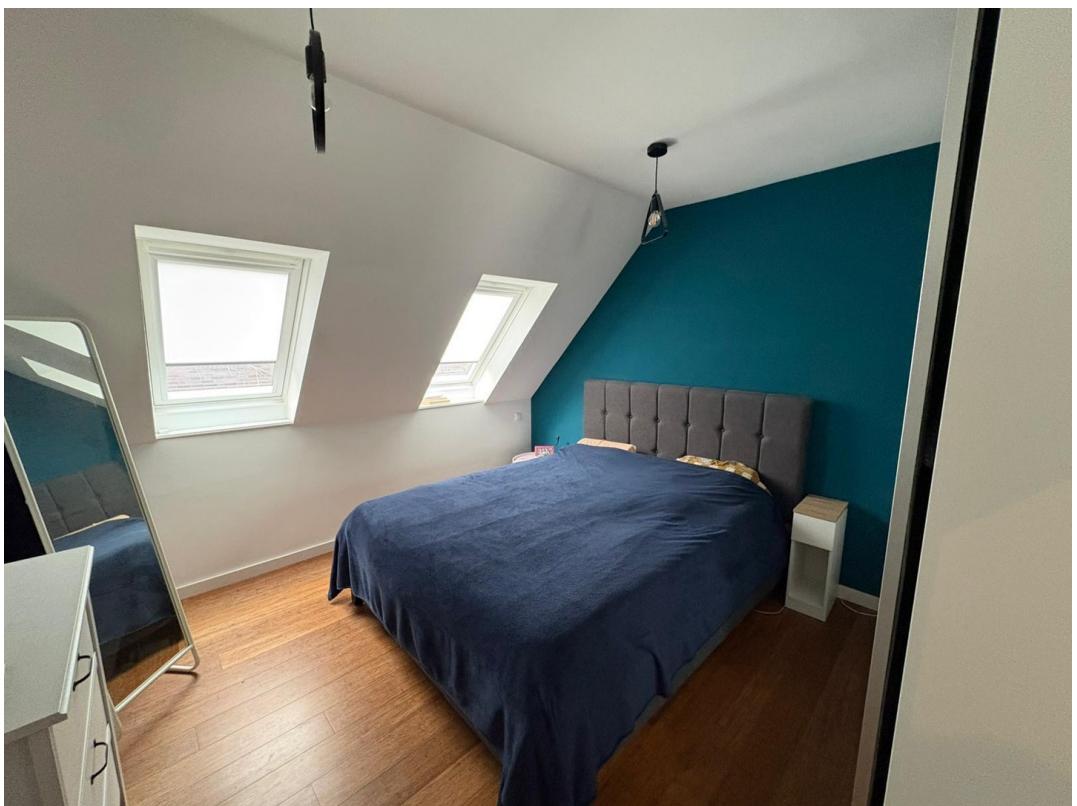


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Kleine Nische über dem Wohnzim

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. OG/Dachgeschoss

# **Exposé - Anhänge**

## **1. Energieausweis**

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

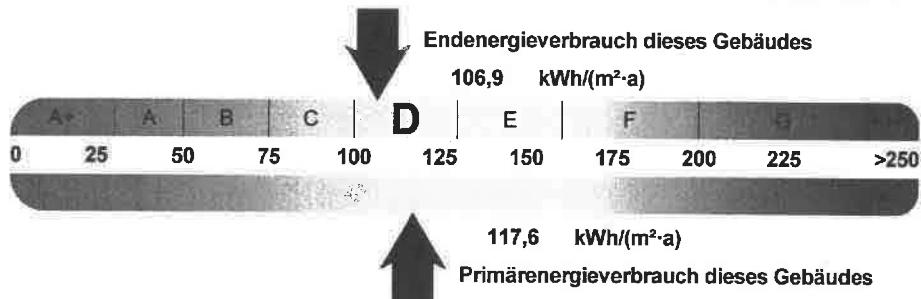
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

## Registriernummer<sup>2</sup>

HH-2017-001608376

3

## Energieverbrauch



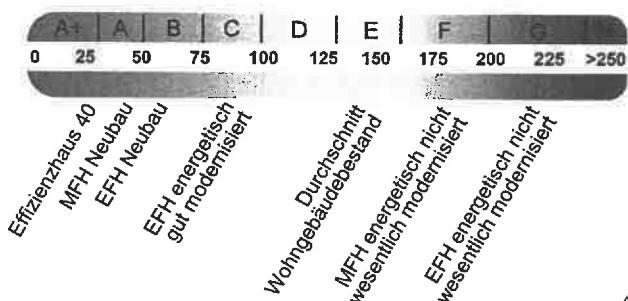
**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

106,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## **Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmw.

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> Stand: 01.01.2013; ab 01.01.2014: Energiebaubewertung siehe Pausette 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus