

# Exposé

## Maisonette in Hamburg

**!provisionsfrei! - lichtdurchflutete Maisonettewohnung  
im Trendviertel Harburger Binnenhafen**



Objekt-Nr. OM-423225

### Maisonette

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Kuschnerus

21079 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Holzpellets	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wenn Sie etwas Besonderes suchen, fernab von 08/15, sind Sie hier genau richtig.

Erleben Sie loftartiges Wohnen mit viel Platz zum Entfalten, über 3 lichtdurchflutete Ebenen.

Auf der unteren Ebene (2.OG) befinden sich 3 Schlafräume und ein Vollbad. Die mittlere Ebene (3.OG = Haupteingangsebene) ist mit einem Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, einem Büro/Gästezimmer und einem Duschbad ausgestattet und in der oberen Ebene (4.OG), befinden sich die Galerie und ein Hauswirtschaftsraum mit einem zusätzlichen Eingang/ Ausgang zum Treppenhaus.

Der Haupteingang ist in der mittleren Etage (3.OG). Von dort aus gelangt man über den Flur in einen hellen, imposanten Lebensraum. Mit fast 5 Metern Deckenhöhe. Durch den freien Blick auf die Galerie entfaltet sich ein außergewöhnliches Raumgefühl – großzügig, lichtdurchflutet und von beeindruckender architektonischer Wirkung. Aus jedem Fenster des großzügigen Wohn- und Essbereichs eröffnet sich ein weiter Blick über die stillen Wasserflächen des Binnenhafens, mit angrenzendem Kaufhauskanal und dem Lotsekanal.

Der Wohnbereich bietet zudem Zugang zum sonnigen Balkon mit Westausrichtung. Auf Grund des sehr guten Schnittes hat er ausreichend Platz für Pflanzen, für den obligatorischen Grill und eine gemütliche Sitzecke. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien – perfekt, um den Tag bei einem stimmungsvollen Sonnenuntergang ausklingen zu lassen.

Zudem befindet sich in der Etage ein Gästezimmer/Büro und ein Duschbad. Das Duschbad wurde analog zum unteren Wannenbad, mit einem dunklen Boden, mit hellen Wandfliesen und zur Auflockerung mit farblich akzentuierten Mosaikfliesen in Teilbereichen ausgestattet.

In der unteren Etage (2.OG) befinden sich drei Schlafräume, sowie das Hauptbad mit Badewanne. Die stilvolle Kombination aus dunklen Bodenfliesen, hellen Wandfliesen und feinen Mosaikdetails verleiht dem Bad – wie auch dem Duschbad im oberen Geschoss – eine elegante und zugleich auflockernde Note.

Bodentiefe Fenster lassen reichlich Tageslicht in alle Zimmer und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Die dreifach verglasten Fenster mit integriertem Belüftungssystem sorgen jederzeit für ein ausgeglichenes Raumklima und werden bei einer Besichtigung gerne vorgestellt.

Die Galerie im 4. Obergeschoss überzeugt durch ihre offene Architektur und einen eindrucksvollen Blick über die Dächer der Nachbarschaft bis hin zum Kaufhauskanal. Der offen gestaltete und lichtdurchflutete Bereich wird aktuell als Freizeit- und Erholungslounge genutzt und bietet Raum für sportliche Aktivitäten, ebenso wie für entspannte Stunden in einer gemütlichen Sitzecke.

Nebenan befindet sich der Hauswirtschaftsraum und die Haustechnik. Der Hauswirtschaftsraum präsentiert sich als multifunktionaler Raum des Hauses. Neben Waschmaschine und Trockner sind hier auch die Haustechnik für die automatische Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung, sowie der Sicherungskasten untergebracht. Trotz dieser Ausstattung bietet der Raum noch großzügig Platz für Regale und Staumöglichkeiten – ideal, um Vorräte oder den täglichen Einkauf direkt und bequem zu verstauen. (ergänzend dazu gibt es einen separaten Kellerraum)

Besonders komfortabel ist der zusätzliche Eingang im Hauswirtschaftsraum, der nicht nur als zweiter Fluchtweg dient, sondern auch kurze Wege beim Einlagern der Einkäufe ermöglicht. So vereint dieser durchdacht gestaltete Raum Technik, Funktionalität und Komfort auf ideale Weise – ein echter Gewinn für den Alltag.

## Ausstattung

+3-fach verglaste, bodentiefe Fenster auf allen Etagen – in den 4 Schlafräumen mit speziellen Lüftungssystemen

+automatisches Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung

+Fußbodenheizung in allen Räumen

- +Echtholzparkett in allen Räumen (außer Bäder mit Fließen)
- +Vollbad mit Badewanne und Gästebad mit Dusche
- +Einbauküche mit Markengeräten
- +alle Steckdosen sind bereits bauseitig mit Kindersicherungen ausgestattet
- +großer Balkon mit Westausrichtung, für den perfekten Sonnenuntergang
- +Velux-Dachfenster mit außenliegendem Rollladen, per Fernbedienung steuerbar und automatischer Schließfunktion bei Regen
- +Hauswirtschaftsraum / Abstellraum innerhalb der Wohnung mit separatem Zugang
- +privater Kellerraum, plus Gemeinschaftsräume für Kinderwagen/Spielzeug etc. plus separate und großzügige Fahrradabstellräume in der Tiefgaragenebene
- +Tiefgaragenstellplatz mit vorbereiteter Anschlussseinrichtung für eine E-Ladestation (Wallbox)
- +Aufzug

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**!KEINE PROVISION/COURTAGE DA PRIVATVERKAUF!**

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich im beliebten Harburger Binnenhafen, einem Quartier, das nicht ohne Grund als die „kleine Schwester“ der HafenCity gilt. Hier verbinden sich modernes Wohnen am Wasser mit urbanem Lebensgefühl und der unmittelbaren Nähe zur Natur.

Zahlreiche hochwertige Restaurants, gemütliche Cafés sowie die beliebte Lämmertwiete mit ihrer vielfältigen Gastronomieszene sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der regelmäßig stattfindende „Wochenmarkt am Sand“ mit regionalen Produkten sorgt für lebendiges Treiben und eine komfortable Nahversorgung mit frischen Lebensmitteln.

Der Binnenhafen lädt außerdem mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten zum Verweilen ein. Die ausgebauten Veloroute eignet sich ideal für ausgedehnte Radtouren, während Wassersportliebhaber und Spaziergänger entlang der Uferpromenade und am Elbstrand gleichermaßen auf ihre Kosten kommen. Besonders die zahlreichen Liegeplätze für Wohn- und Hausboote verleihen dem Quartier einen einzigartigen, maritim-urbanen Charakter. Auch die grünen Naherholungsgebiete liegen nur wenige Minuten entfernt – der idyllische Außenmühlenteich mit seinem weitläufigen Park sowie die Harburger Berge mit ihren Wander- und Radwegen bieten perfekte Möglichkeiten, um die Natur zu genießen und zur Ruhe zu kommen.

Der Harburger Binnenhafen befindet sich zudem in einem kontinuierlichen Entwicklungsprozess. Das Viertel wächst seit Jahren stetig weiter und entwickelt sich sowohl architektonisch als auch infrastrukturell zu einem modernen, gehobenen Stadtquartier. Neue Wohn- und Gewerbegebäude, attraktiv gestaltete Freiräume am Wasser sowie die fortlaufende Aufwertung des gesamten Areals machen diese Lage besonders zukunftsorientiert.

Ein besonderes Highlight ist die außergewöhnliche Architektur des im Rahmen der IBA entworfenen Gebäudeensembles, in dem sich diese Wohnung befindet. Sie hebt sich deutlich vom Umfeld ab und verleiht dem Quartier einen modernen, einzigartigen Charakter.

#### **Anbindung & Erreichbarkeit**

Die Verkehrsanbindung im Harburger Binnenhafen ist als hervorragend zu bezeichnen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür, und der Bahnhof Harburg Rathaus ist in

nur 7 Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Von dort gelangen Sie mit der S-Bahn in nur 18 Minuten (sechs Stationen) zum Hamburger Hauptbahnhof. Dank des ausgebauten Fahrrad- und Velorouten-Netzwerks lässt sich die Innenstadt auch mit dem Rad zügig erreichen.

#### Familienfreundlichkeit & Bildung

Der Harburger Binnenhafen ist ein familienfreundliches Viertel mit kurzen Wegen und idealer Infrastruktur. Gleich drei Kindertagesstätten befinden sich in fußläufiger Entfernung, und auch die "Grundschule am Park" ist schnell zu Fuß erreichbar. Diverse weiterführende Schulen liegen ebenfalls in der Nähe und können sowohl zu Fuß als auch bequem mit dem Bus erreicht werden. Die Kombination aus guter Erreichbarkeit, vielseitigem Freizeitangebot und naturnaher Umgebung macht das Quartier auch sehr attraktiv für Familien.

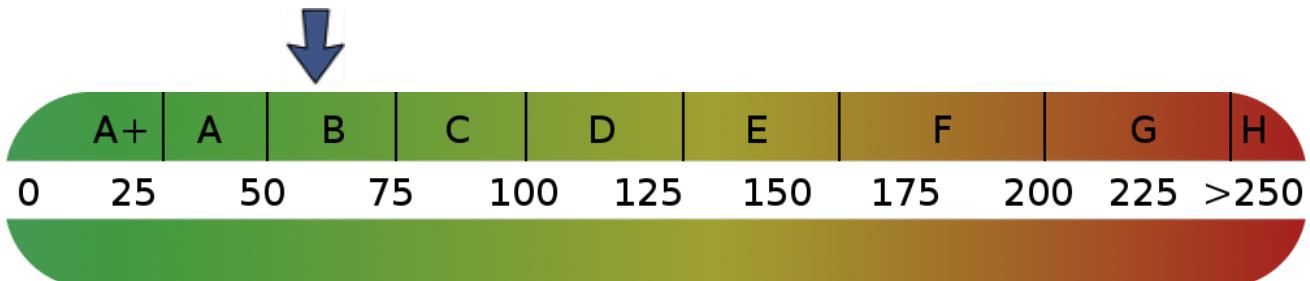
Der Harburger Binnenhafen vereint Urbanität, maritimen Charme und die Nähe zur Natur zu einem Lebensumfeld mit besonderer Qualität – ein Standort, der sowohl Singles und Paare als auch Familien gleichermaßen begeistert und Raum für individuelle Lebensentwürfe bietet.

#### **Infrastruktur:**

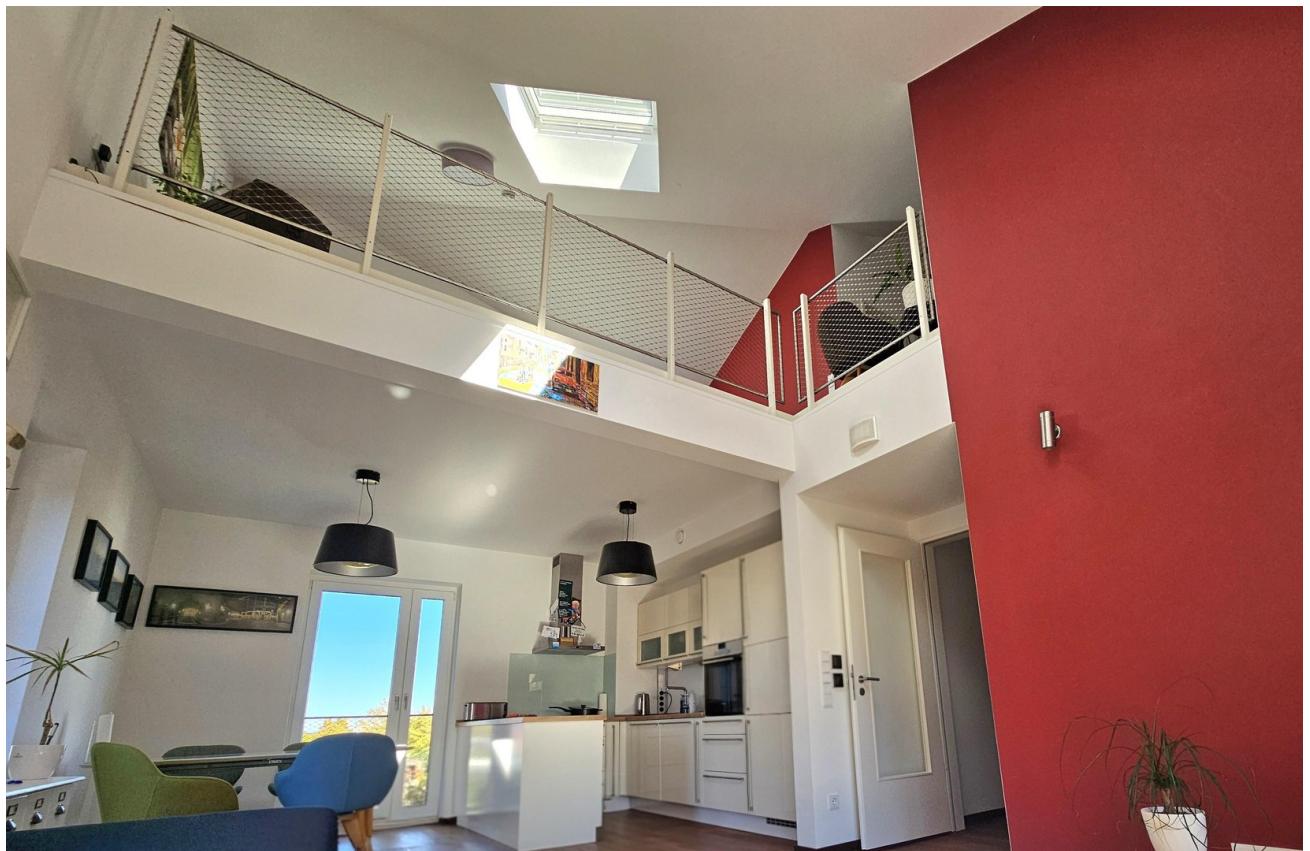
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

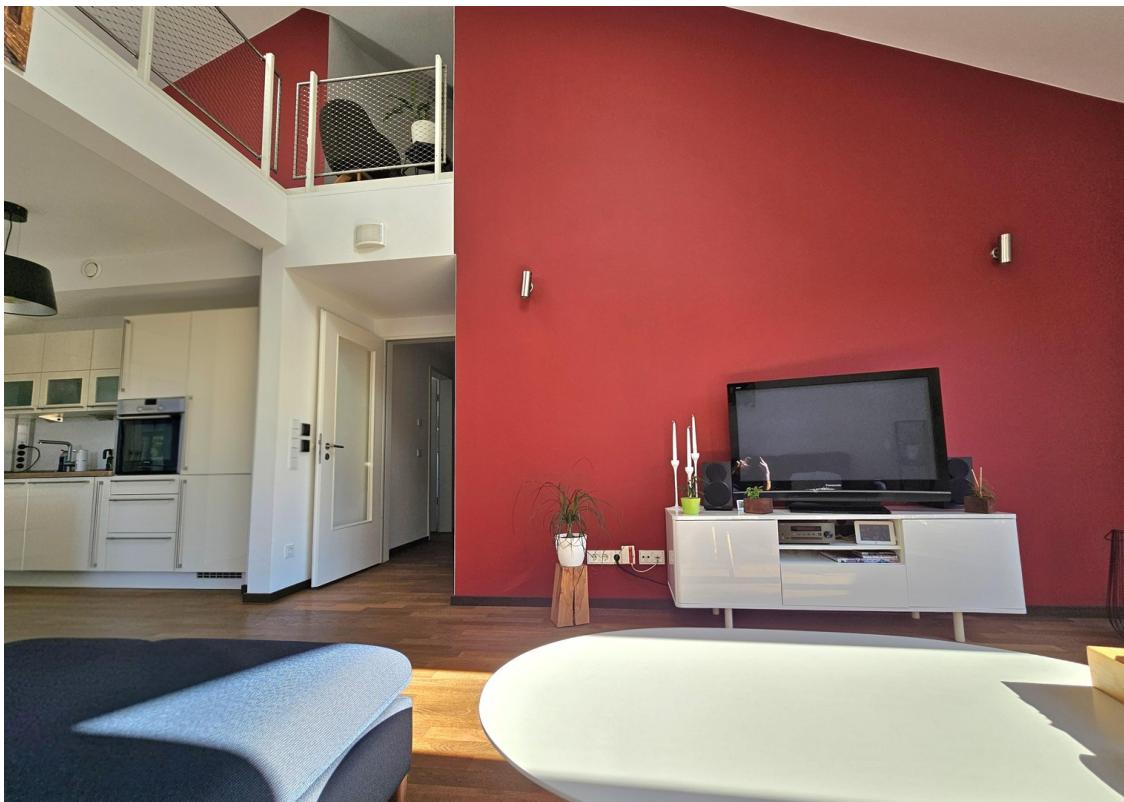


## Exposé - Galerie



3.OG Blick Wohnzimmer Galerie2

# Exposé - Galerie



3.OG Blick Wohnzimmer Galerie3



3.OG Blick Wohnzimmer Galerie4

# Exposé - Galerie



3.OG Wohnzimmer Dachterrasse



3.OG Essbereich

# Exposé - Galerie



3.OG Küche



3.OG Blick Wohnzimmer in Küche

# Exposé - Galerie



3.OG Küche



3.OG Blick Essbereich in Küche

# Exposé - Galerie



3.OG Gästezimmer/Büro/Schlafen



3.OG Duschbad

# Exposé - Galerie



3.OG Duschbad



2. OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



2. OG Schlafzimmer



2. OG Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



2. OG Kinderzimmer 2



2. OG Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie

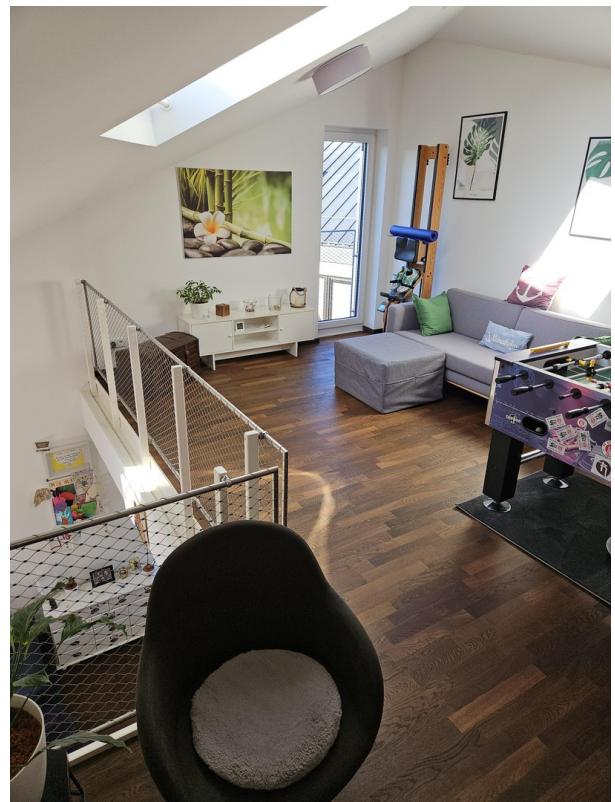


2. OG Vollbad



★ KI-generierter Inhalt

4. OG Treppe zur Galerie

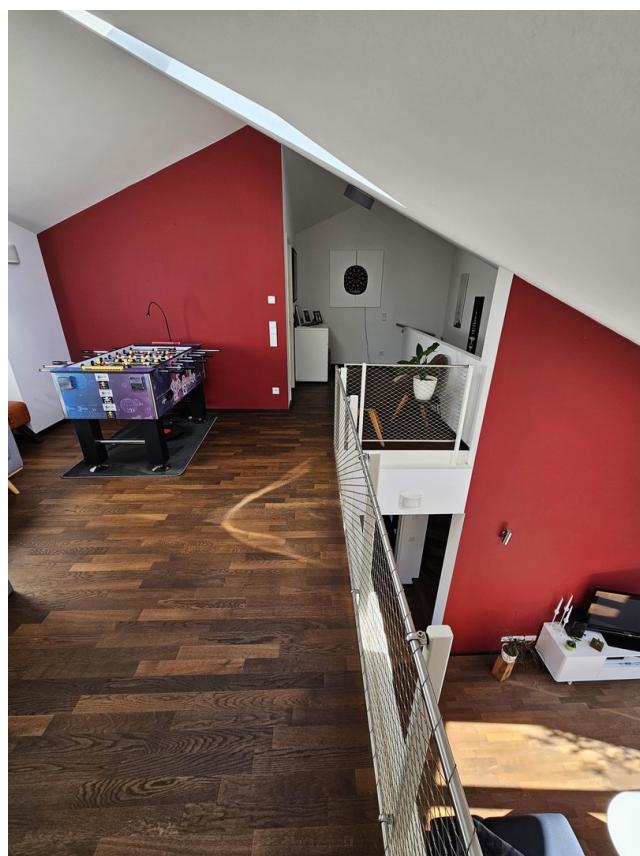


4. OG Galerie Blick in Wohnzim

# Exposé - Galerie



4. OG Galerie



4. OG Galerie Blick in Wohnzim

# Exposé - Galerie



4. OG Galerie Blick zu Balkon



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Abendstimmung Dachterasse



Umgebung Kaufhauskanal

# Exposé - Galerie

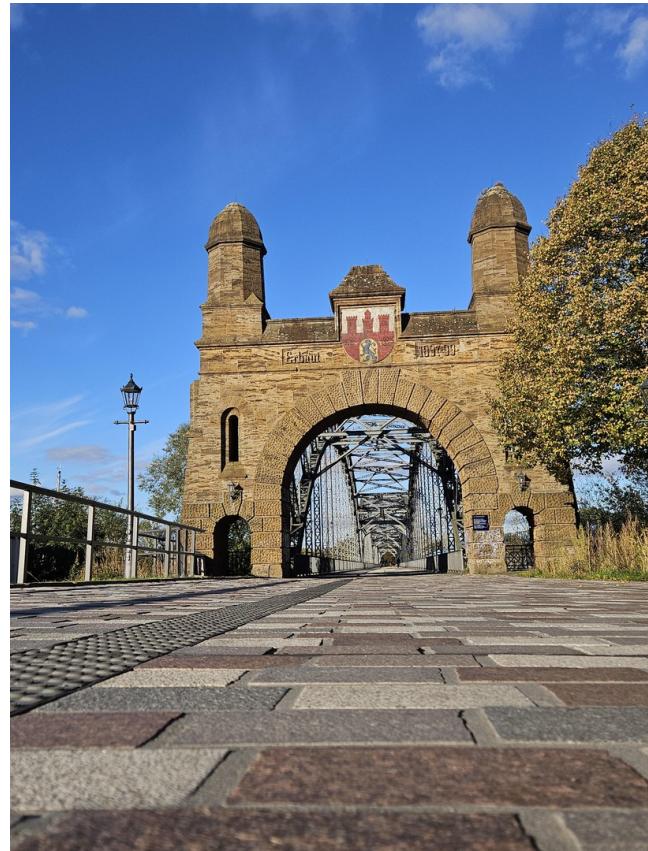


Umgebung Binnenhafen

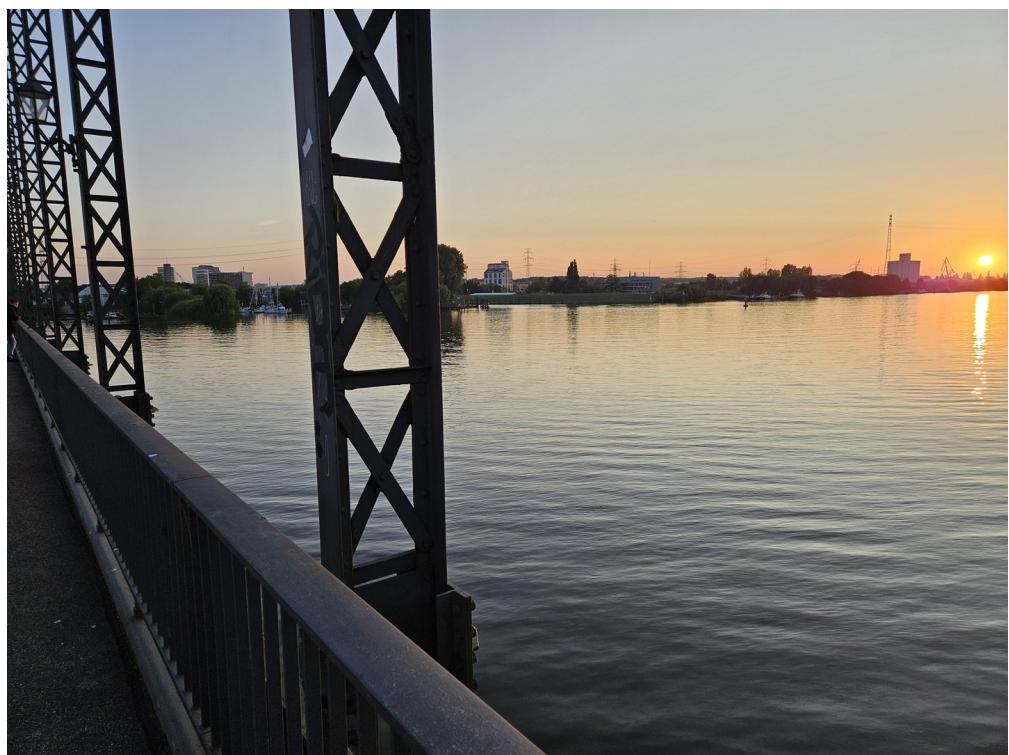


Umgebung Binnenhafen Wohnschif

# Exposé - Galerie

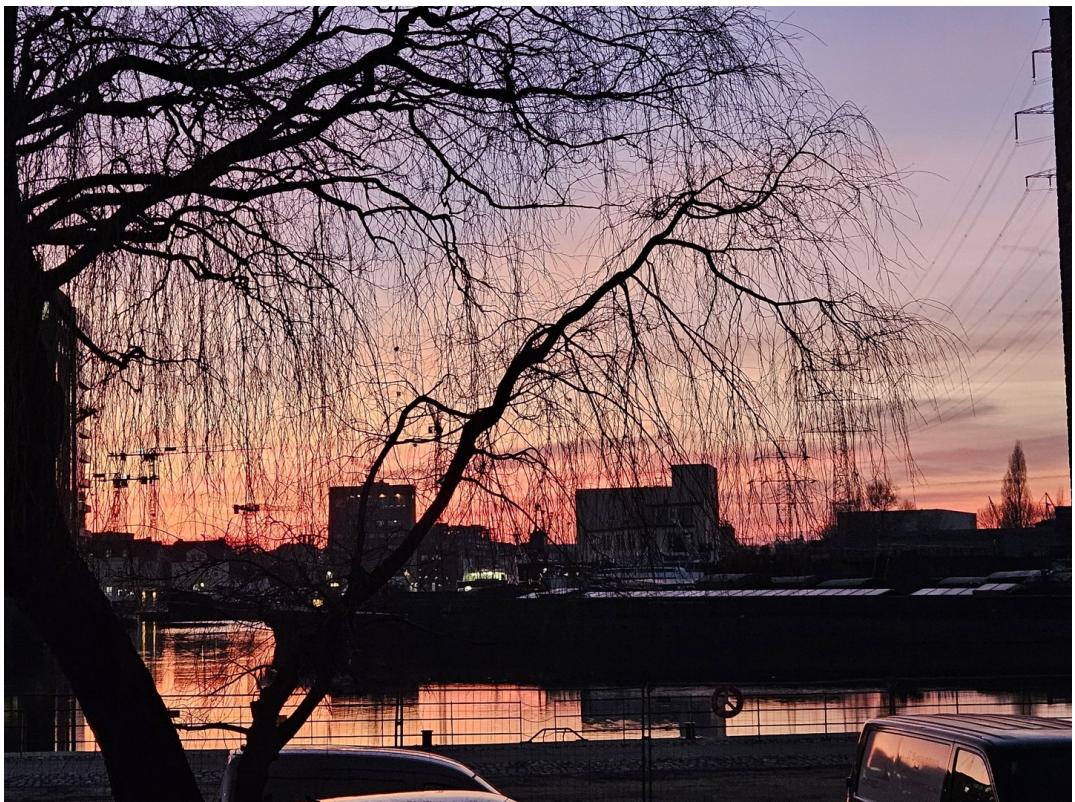


Umgebung Alte Elbbrücke



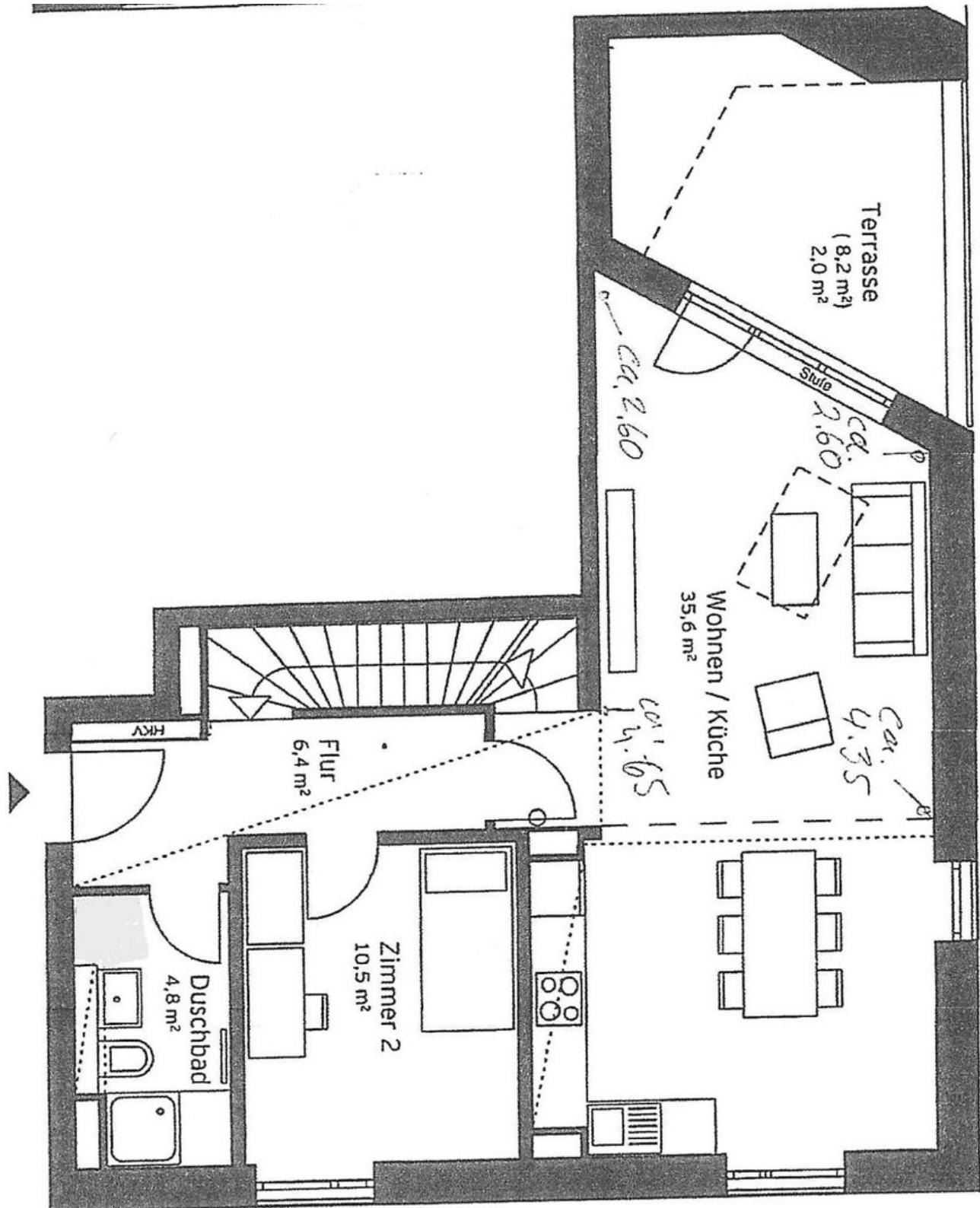
Umgebung Alte Elbbrücke

# Exposé - Galerie



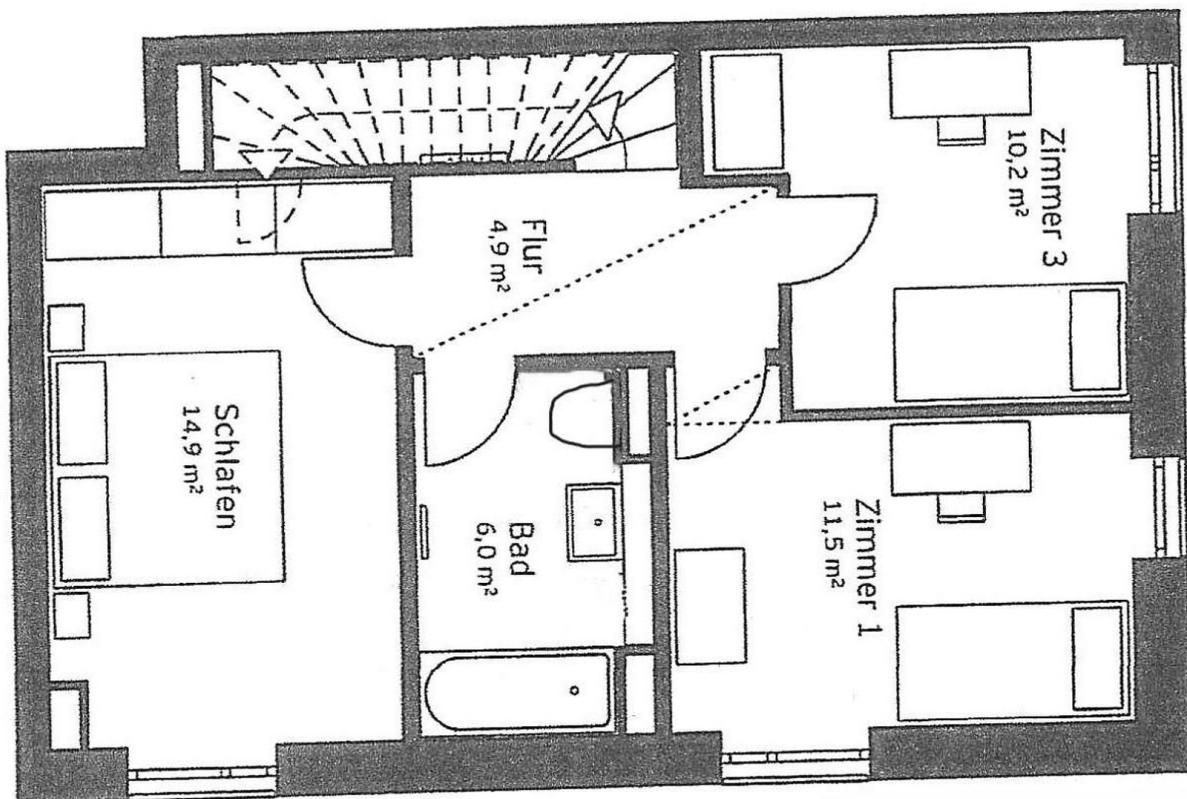
Umgebung Veritaskai abends

# Exposé - Grundrisse

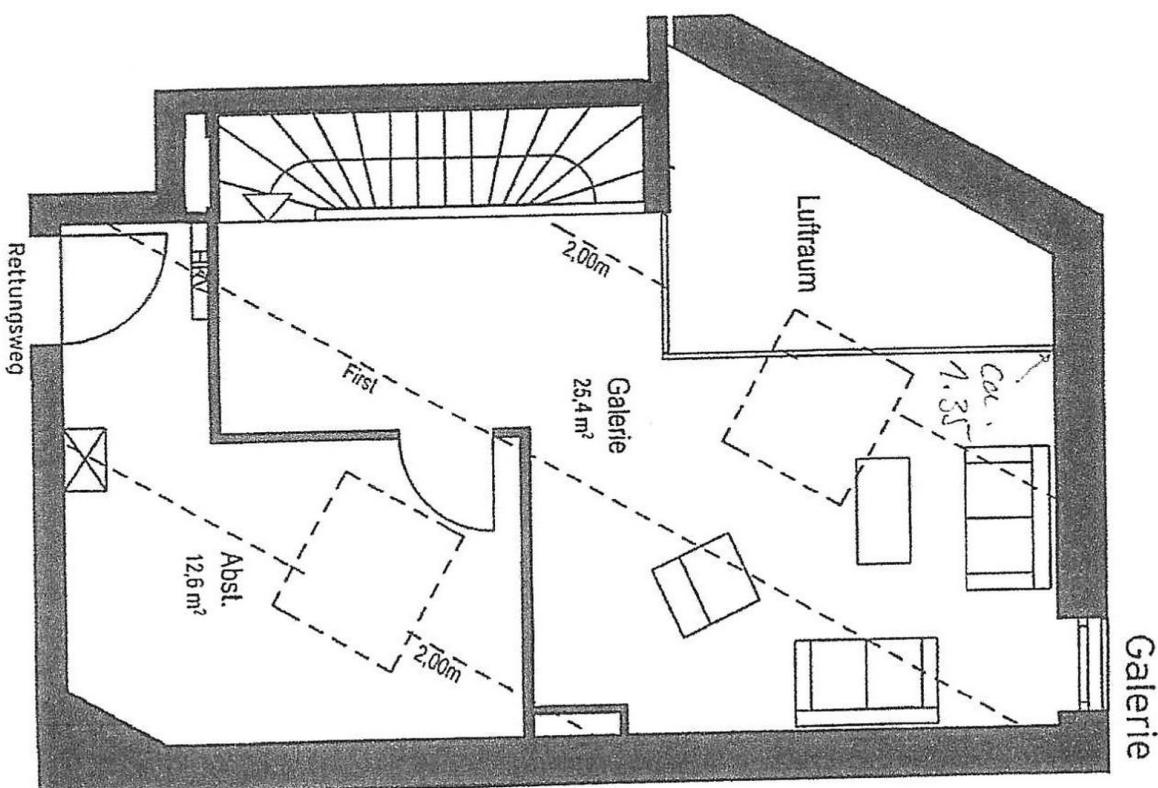


Grundriss 3.OG

# Exposé - Grundrisse



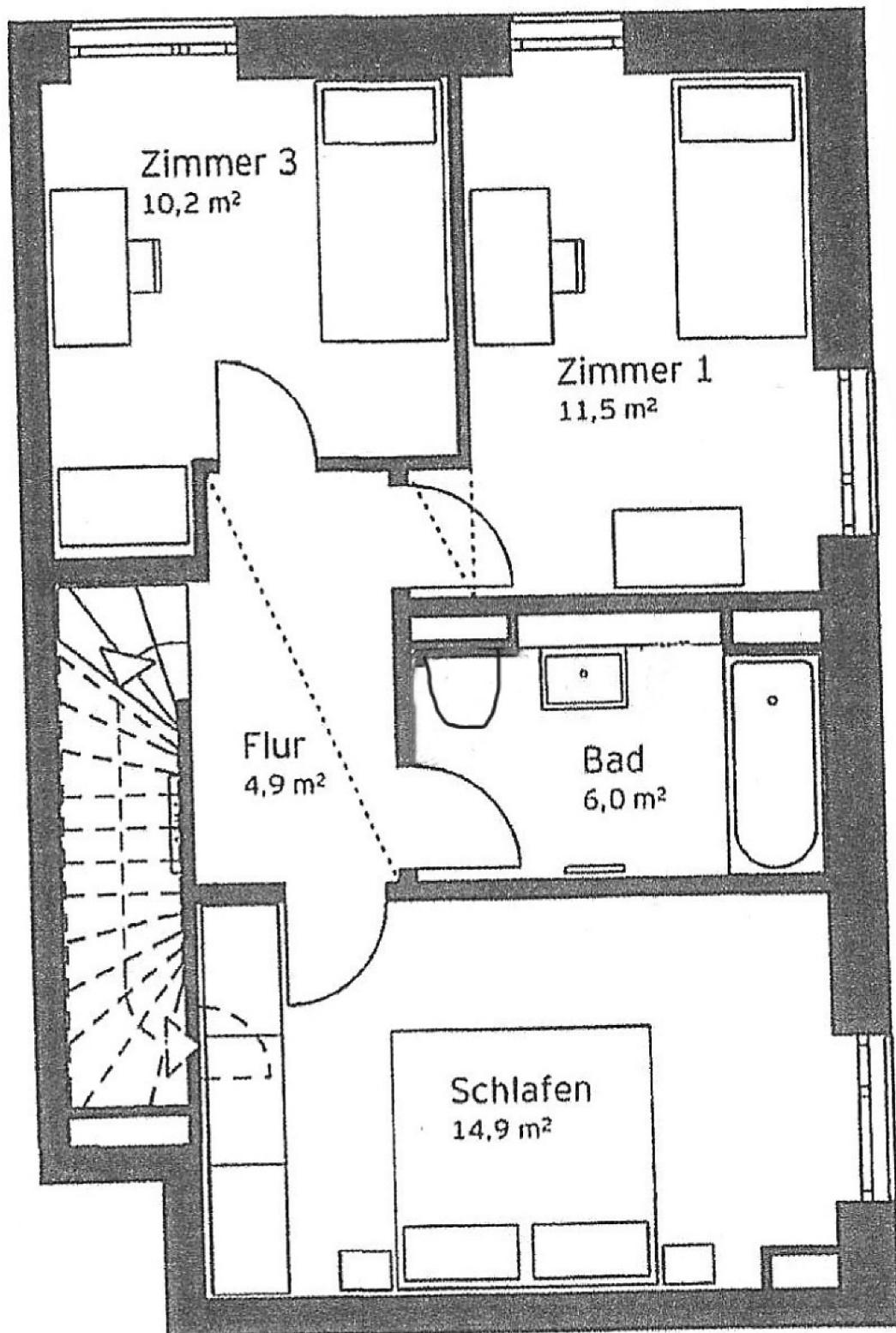
## Grundriss 2.OG



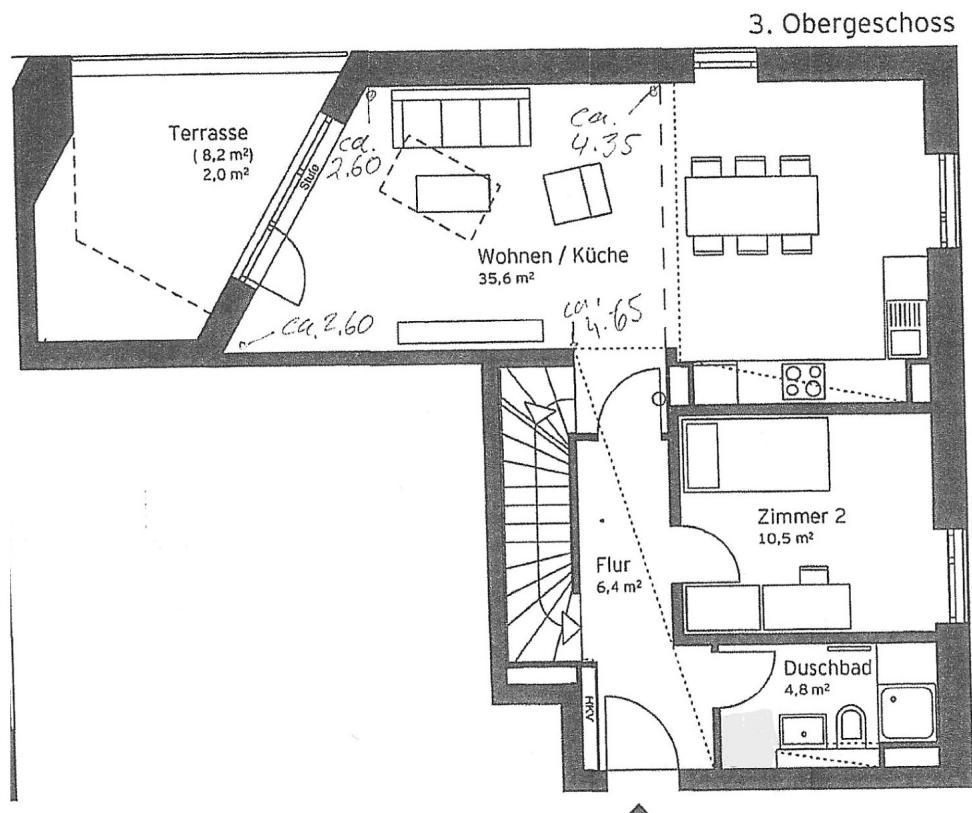
## Grundriss 4.OG (Galerieebene)

# Exposé - Grundrisse

## 2. Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

