

# Exposé

**Terrassenwohnung in Hamburg**

**Sonnige Gartenwohnung am Rand von Eimsbüttel**



Objekt-Nr. OM-429184

## Terrassenwohnung

Verkauf: **630.000 €**

Ansprechpartner:  
Ole K.

22525 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	keine Angaben
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	335 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 1999 erbauten Hauses, das am Ende einer Sackgasse ruhig und idyllisch gelegen ist. Die perfekte Wohnung für Paare und kleine Familien!

Wer diese Wohnung sein eigen nennt, kann sich glücklich schätzen. Bei gutem Wetter lässt sich der kostbare Hamburger Sonnenschein vom Morgen bis zum Abend auf der nach Südosten ausgerichteten Terrasse und dem umlaufenden Garten genießen. Bodentiefe Fenster im Wohnraum und einem weiteren Zimmer sorgen für den direkten Bezug nach draußen und geben der Immobilie einen "Haus-im-Haus"-Charakter.

Der als Wohnküche nutzbare größte Raum ist das Herzstück der Immobilie und bietet auf ca. 30 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für den gemeinschaftlichen Alltag. Die breite Fensterfront mit Erker verleiht dem Bereich ein besonderes Flair und lässt sich ideal als Essplatz oder gemütliche Leseecke mit Blick in den Garten einrichten.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, die ideal als Schlaf- oder Kinderzimmer geeignet sind. Ein weiteres Zimmer (bis 2022 die Küche der Wohnung) kann gut als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.

Im Tageslichtbad mit Badewanne und WC steht ein Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Ein zweites WC trägt zum Komfort für Gäste oder den Familienalltag bei.

Die Wohnung ist mit Buchenparkett in den Zimmern 1, 2 und 3, mit Vinylboden im Zimmer 4 (ehemalige Küche vor 2022) und im Flur sowie mit Fliesen in den Sanitärräumen ausgestattet.

Für den ca. 70m<sup>2</sup> großen Garten besteht ein im Kaufpreis berücksichtigtes Sondernutzungsrecht für die Eigentümer der Wohnung, sodass man sich hier vollständig frei entfalten kann.

Ein praktischer Abstellraum bietet Stauraum in der Wohnung, weitere Abstellfläche befindet sich im dazugehörigen Kellerraum. Im Keller des Hauses gibt es darüber hinaus einen gemeinschaftlich genutzten Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum sowie einen als Lagerraum und Stellplatz für einen Trockner genutzter Raum.

## Ausstattung

Eine Küche ist derzeit nicht eingebaut. Alle Anschlüsse sind aber im Wohnraum (Zimmer 1) vorhanden. Alternativ könnte in Zimmer 4 (ehemalige Küche) wieder eine Küche eingebaut werden.

Das Bad und das Gäste-WC stammen aus dem Baujahr.

Das Haus ist bereits ans Glasfasernetz angeschlossen. Auch die Glasfaserdose in der Wohnung ist installiert.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der für EUR 30.000 zusätzlich zum Kaufpreis miterworben wird (kein separater Verkauf möglich).

Die Wohnung ist aufgrund von Stufen von der Straße zum Hauseingang und vom Hausflur zur Wohnungstür nicht barrierefrei. Ein ebenerdiger Zugang ist aber durch den Garten möglich.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Es handelt sich bei dem Inserat um einen Privatverkauf ohne Maklerprovision. Anfragen von Maklern sind ausdrücklich nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Hamburg-Stellingen, einem beliebten und citynahen Stadtteil der Hansestadt. Am Ende einer Sackgasse ruhig und idyllisch gelegen, in unmittelbarer Nähe zum pulsierenden Eimsbüttel, hat man hier alle Vorteile urbanen Lebens. Ob Supermarkt oder "Die kleine Konditorei", hier sind Sie schnell mit den wichtigen und schönen Dingen des täglichen Bedarfs versorgt. In fußläufiger Distanz befinden sich außerdem rund um die Osterstraße zahlreiche gemütliche Cafés, Restaurants, Szene-Läden, Supermärkte, Bioläden sowie der beliebte Wochenmarkt in der Grundstraße.

Ebenfalls vor der Tür liegt die Grünanlage Am Ziegelteich, die Spaziergängern und Joggern als grüne Oase dient sowie Kindern einen attraktiven Spielplatz bietet. Zwei Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, Schulen sämtlicher Ausrichtungen sind ebenfalls bestens erreichbar. Für die sportliche Freizeitgestaltung ist für jeden das Passende vorhanden.

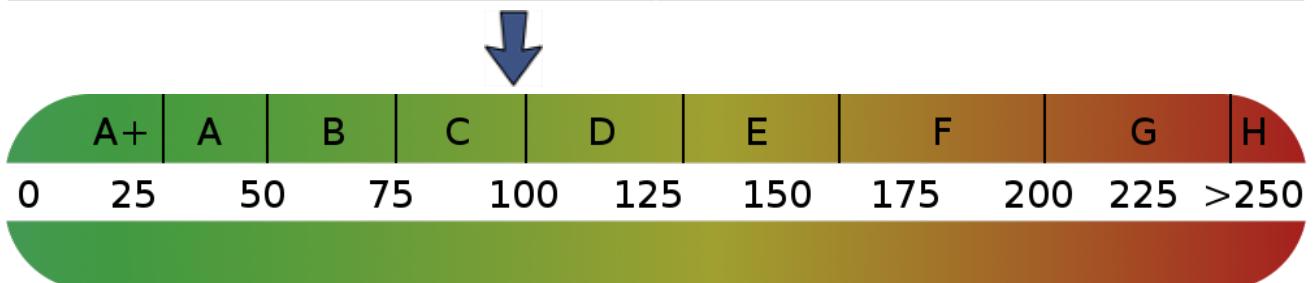
Stellingen bietet eine Kletterhalle, Eissporthalle, Tanzschule, den Sportverein GW-Eimsbüttel, mehrere Tennisplätze und Fitnessstudios. Die Hamburger City ist ca. 6 km entfernt und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Die Station der S-Bahn Hamburg-Langenfelde liegt ca. 150 m, die Buslinien 4, 183, 283, 603 nur wenige Gehminuten entfernt. Überregional ist man sehr gut an die A7 angeschlossen. Die aktuelle Planung zur Ansiedlung eines Fern- und Regionalbahnanschlusses am Diebsteich setzt auch einen nachhaltigen Impuls für eine langfristige Veränderung des dortigen Stadtraums. Der Standort wird mittelfristig von dieser Entwicklung profitieren.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Zimmer 1, Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie

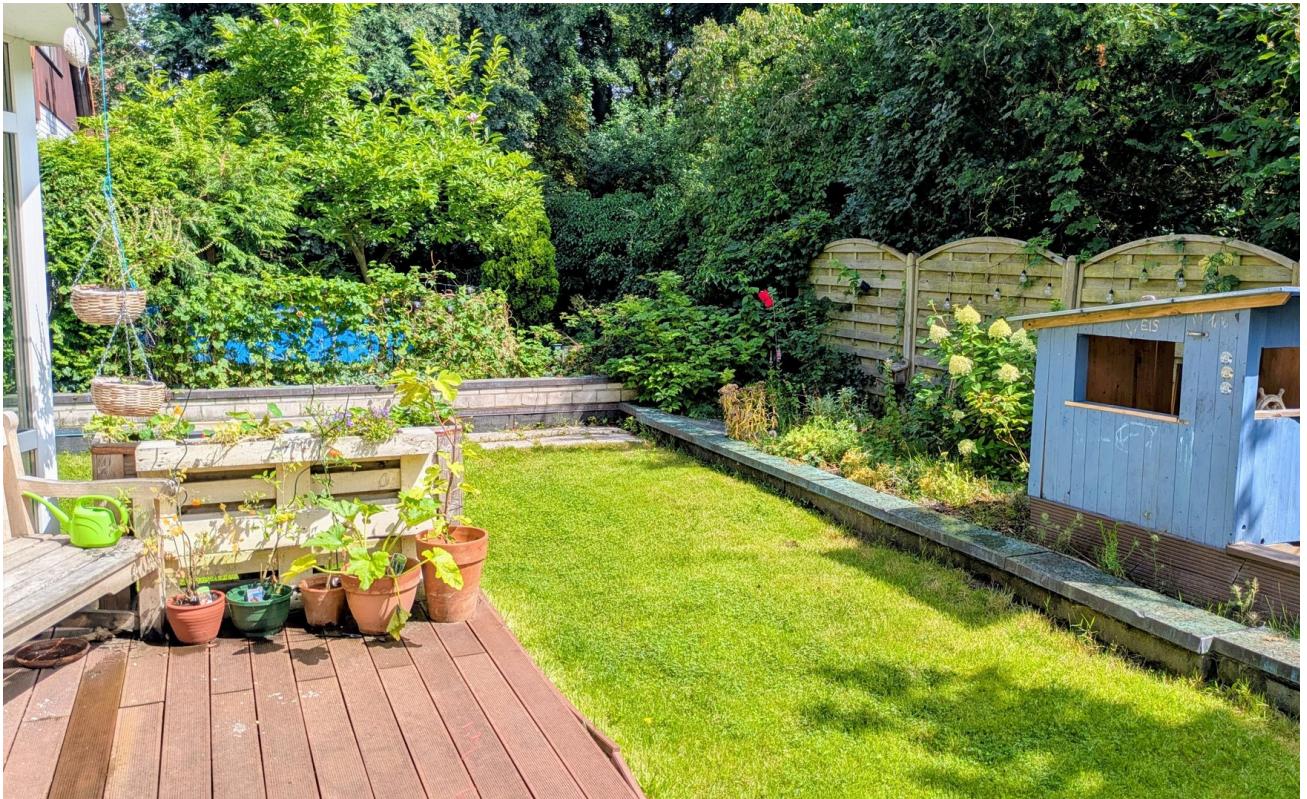


Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Garten von der Terrasse aus



Gartenansicht 2

# Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Grundrisse

