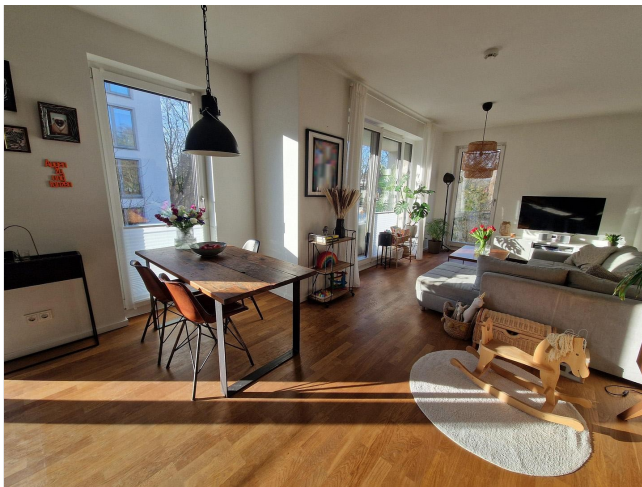


Exposé

Wohnung in Hamburg

Provisionsfrei: Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Wasserblick auf die Tarpenbek, BJ 2019, ruhige Lage



Objekt-Nr. OM-430801

Wohnung

Verkauf: **725.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Köller

22529 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahmedatum	15.07.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	94,40 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	455 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle, hochwertig ausgestattete und helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit großzügigen 94,40 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss der beliebten Wohnanlage „Dein Lieblingsplatz am Tarpenbeker Ufer“ (Baufeld 7), fertiggestellt 2019, Erstbezug Februar 2020.

Die Wohnung überzeugt durch eine moderne Architektur, Barrierefreiheit sowie eine außergewöhnlich ruhige Lage mit weitem Blick ins Grüne.

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal: Wohnen mit Blick auf die Tarpenbek.

Von sämtlichen Wohn- und Schlafräumen eröffnet sich ein direkter, unverbaubarer Blick auf die Tarpenbek.

Die Kombination aus Wasserlage, Weitblick und geschützter Innenhofausrichtung schafft ein Wohnambiente, das in dieser Form nur selten zu finden ist – ruhig, grün und dennoch urban angebunden, Mitten in Hamburg, ganz ohne Straßenlärm.

Durchdachter Grundriss mit Wohlfühlcharakter:

Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich (35,60 m²)

Offenes Herzstück der Wohnung – ideal für gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden

Schlafzimmer (16,60 m²)

Ruhig gelegen mit direktem Blick ins Grüne

Kinder-, Gästezimmer oder Büro (12,00 m²)

Flexibel nutzbar – perfekt für Familie oder Arbeiten von zu Hause

Halbloggia (8,87 m²) mit West Ausrichtung

Geschützter, privater Außenbereich – ideal zum Sonnenbaden, Urban Gardening oder gemütliche Abende mit Sonnenuntergang

Modernes Vollbad (8,68 m²)

Separates Gäste-WC (2,17 m²)

Geräumiger Flur (13,18 m²)

Abstellraum / Hauswirtschaftsraum (1,74 m²)

Zusätzliche Nutzfläche: Kellerraum

Stellplatz optional erwerbbar: 1 Tiefgaragenstellplatz (30.000 €)

Direkt im Haus gelegen – trocken, sicher und bequem per Aufzug oder Treppenhaus erreichbar.

Gerade in dieser Lage mit begrenztem Parkraum stellt ein eigener Stellplatz einen erheblichen Komfort- und Wertvorteil dar.

Die Nachrüstung einer E-Ladestation (Wallbox) ist möglich. Am direkt angrenzenden Stellplatz wurde bereits eine Wallbox installiert – ein klarer Vorteil für zukunftsorientierte Mobilität.

Privatverkauf – provisionsfrei für den Käufer.

Ausstattung

Hochwertige Otto-Wulff-Neubauqualität – nachhaltig, modern und wertbeständig

Qualitätsvoll geplant und ausgeführt vom renommierten Bauträger Otto Wulff: Sämtliche Ausstattungsmerkmale sind bereits verbaut und im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung präsentiert sich modern, pflegeleicht und auf einem durchgängig gehobenen Ausstattungsniveau.

Ausstattung im Überblick:

3-fach verglaste Fenster für hervorragenden Schall- und Wärmeschutz

Echtes Eichenparkett in allen Wohn- und Schlafräumen – zeitlos, warm und langlebig

Hochwertige Fliesen in Küche und Bädern

Marken-Sanitärkeramik von Villeroy & Boch in Bad und Gäste-WC

Stilvolle Einbauküche von Nobilia inklusive

Samsung StudioLine Backofen (schwarz gebürsteter Edelstahl)

Samsung StudioLine Kochfeld

Geschirrspüler

Kühl-Gefrier-Kombination

Apothekerschrank und großzügige Stauraumlösungen

Bodentiefe Fenster für besonders helle, lichtdurchflutete Räume

Fußbodenheizung in allen Räumen

Moderne Videosprechanlage

Eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlicher Fahrradkeller

Personenaufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnebene

Barrierefrei geplant gemäß § 52 HBauO – komfortabel und zukunftssicher

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung befindet sich seit Fertigstellung 2019 in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnanlage ist inzwischen eingewachsen und etabliert – ein stilvolles Zuhause in ruhiger, grüner Umgebung mit nachhaltiger Bauqualität.

Die Wohnung wird unmöbliert verkauft und übergeben.

Bezugsfertig ab ca. 15.Juli 2026, nach Absprache.

Lage

Dein Lieblingsplatz am Tarpenbeker Ufer – Hamburg-Groß Borstel

Entdecken Sie Ihre neue, ruhige Wohnlage direkt am neu gestalteten Quartierspark und an der Tarpenbek in Hamburg-Groß Borstel.

Nur wenige Schritte entfernt befindet sich das idyllische Eppendorfer Moor – eine rund 26 Hektar große Natur-Oase mit Wald- und Moorlandschaft sowie zahlreichen Spazier- und Laufwegen mitten in der Hansestadt.

Die gefragte Wohnanlage „Dein Lieblingsplatz am Tarpenbeker Ufer“ verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe. Groß Borstel bewahrt seinen gewachsenen, fast dörflichen Charme, während das beliebte Hamburg-Eppendorf mit seinen Altbauten, Cafés, Boutiquen und Wochenmärkten nur wenige Minuten entfernt liegt.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

Direkte Lage am Park und an der Tarpenbek – Erholung unmittelbar vor der Haustür

Großzügiger, modern gestalteter Spielplatz im Quartierspark

Zahlreiche weitere kleinere Spielplätze, verteilt im gesamten Quartier – ideal für Familien

Viele Kleingartenvereine in unmittelbarer Nähe – grüne Freiräume und gewachsene Nachbarschaftsstruktur

Eppendorfer Moor und Hayns Park an der Alster in ca. 1 km Entfernung – Natur mitten in der Stadt

Eppendorfer Mühlenteich und Alsterlauf – ideal für Spaziergänge und Joggingrunden

Zahlreiche Kindergärten mit verfügbaren Plätzen, Schulen und Apotheken fußläufig erreichbar

Sehr gute Nahversorgung: REWE, EDEKA, ALDI, Budni (Borsteler Chaussee, ca. 6 Gehminuten), das Nedderfeld Center mit Kaufland und MediaMarkt in unmittelbarer Nähe

Hervorragende Radwege sowie sehr gute ÖPNV-Anbindung (u. a. Buslinie 5, 114, U-Bahn Lattenkamp)

Schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt (ca. 20 Minuten mit dem ÖPNV)

Flughafen Hamburg in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar

Sportvereine und Fitnessstudios im direkten Umfeld

Wochenmärkte in Groß Borstel und Lokstedt in der näheren Umgebung

Auch die Eppendorfer Landstraße – beliebte Flaniermeile mit Boutiquen, Cafés und Wochenmarkt – liegt nur wenige Minuten entfernt.

Ein ideales Zuhause für alle, die eine seltene Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit, Familienfreundlichkeit und urbaner Lebensqualität suchen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	60,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Küche Essbereich



Eingangsbereich



Flur Bild1

Exposé - Galerie



Flur Bild2



Schlafzimmer Bild 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild2



Vollbad Bild1

Exposé - Galerie



Vollbad Bild2



Vollbad Bild3

Exposé - Galerie



Küche Bild1



Küche Bild2

Exposé - Galerie



Küche Bild3



Küche Bild4

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Bild1



Kinderzimmer Bild2

Exposé - Galerie



Gästebad Bild1



Gästebad Bild2

Exposé - Galerie

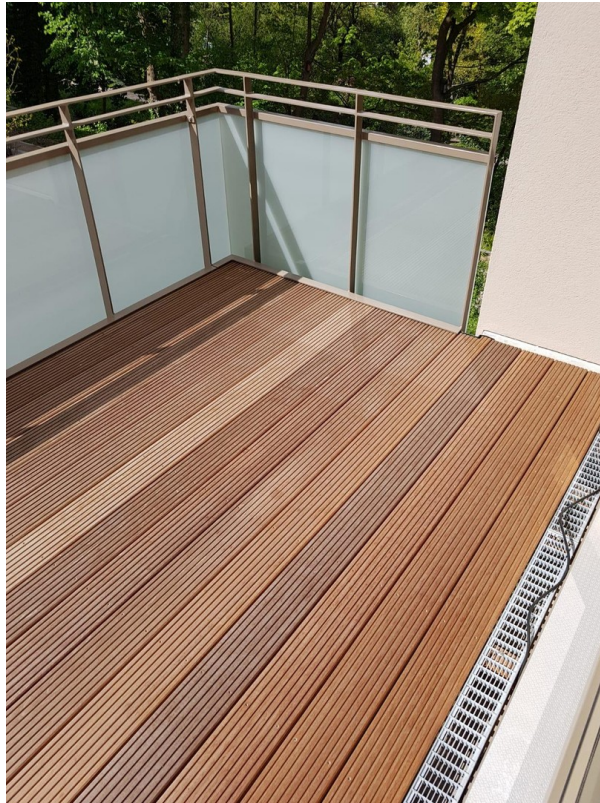


Loggia Bild 1



Loggia Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Loggia Bankirai Diehlen



Loggia Bild 3

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer Bild 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild2



Wohnzimmer Bild3

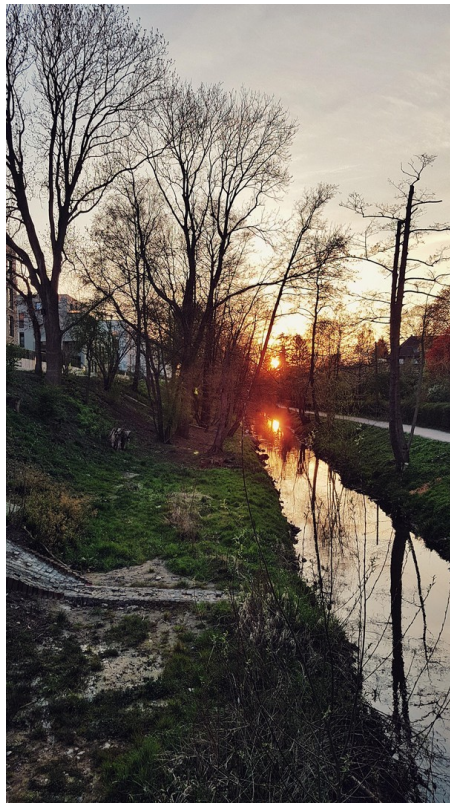


Wohnzimmer Bild4

Exposé - Galerie

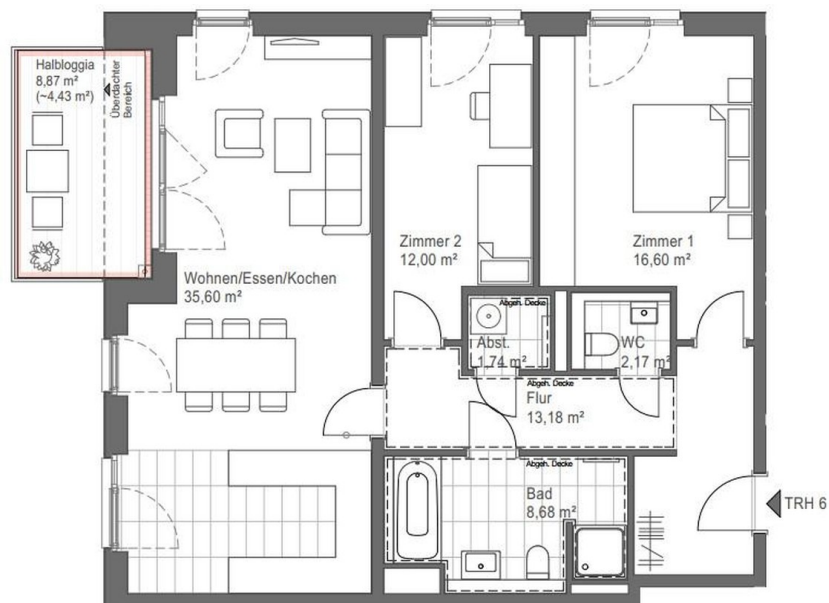


Fußgängerweg an der Tarpenbek



Blick auf Tarpenbek

Exposé - Grundrisse



Markierung der Fläche
mit Sondernutzungsrecht

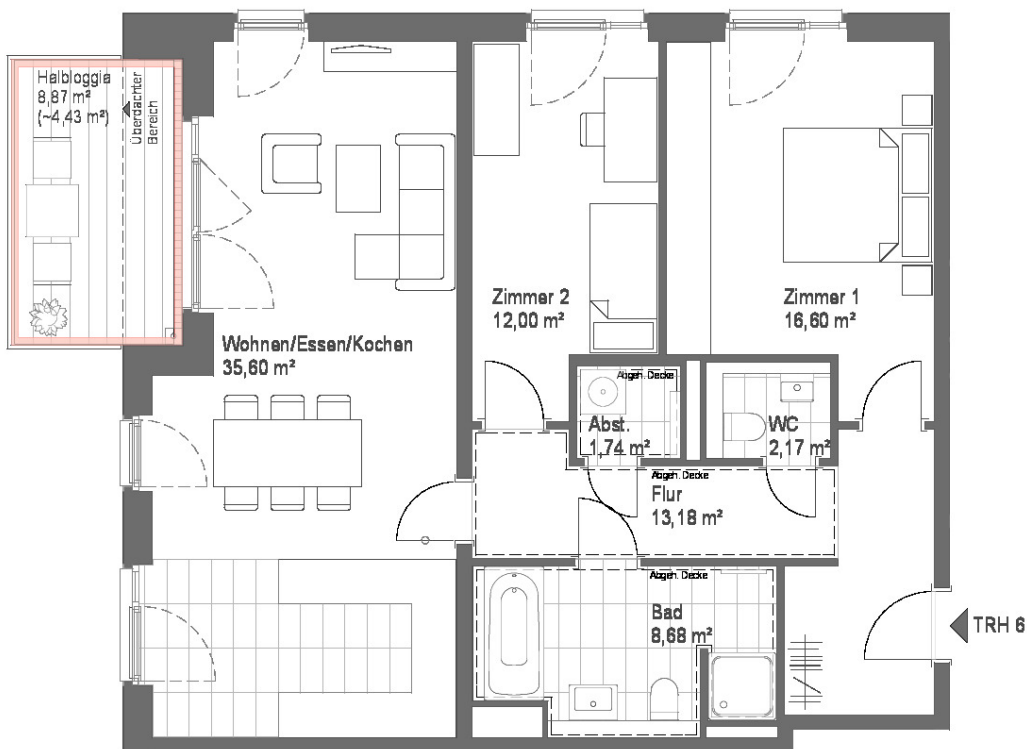


Whg. [redacted] - 1.Obergeschoss (HAUS 6) - barrierefrei (gem. §52 HBauO)

3 Zimmer - 94,40 m²

Grundriss

Exposé - Grundrisse

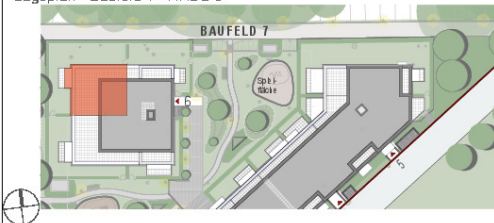


Markierung der Fläche mit Sondernutzungsrecht



Whg. 06.01.08 - 1.Obergeschoss (HAUS 6) - barrierefrei (gem. §52 HBauO) 3 Zimmer - 94,40 m²

Lageplan - Baufeld 7 - HAUS 6



HAUS 6 - Ansicht West



Änderungen in Planung, Ausführungsart und den vorgesehenen Baustoffen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich technisch als zweckmäßig oder notwendig erweisen, oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Sie müssen für den Käufer zumutbar sein. Die Darstellung der Möblierung und Küchen ist beispielhaft und nicht im Lieferumfang enthalten. Die Lieferung der Bäder erfolgt gemäß Baubeschreibung. Die in der Zeichnung angegebenen Flächengrößen sind Cirka-Angaben. Die Wohnflächen wurden nach der Wohnflächenverordnung berechnet, wobei die Balkon-, Loggia- und Halbloggienflächen sowie die überdachten Terrassen- und Dachterrassenflächen mit 1/2 und die nicht überdachten Terrassen- und Dachterrassenflächen mit 1/4 angerechnet wurden. Diese Maße können sich im Zuge der Ausführungsplanung ändern.