

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Provisionsfrei – Moderne 3-Zimmer-ETW mit Aufzug,
Balkon und Tiefgarage in Hamburg-Niendorf**



Objekt-Nr. OM-432635

Wohnung

Verkauf: **739.000 €**

22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	100,40 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	670 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvolle und nahezu neuwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Lage von Hamburg-Niendorf bietet modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und ein besonders angenehmes Wohnambiente. Die rund 100 m² große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2016 mit nur fünf Wohneinheiten und ist bequem per Aufzug direkt von der Tiefgarage erreichbar.

Der großzügige, rund 40 m² große Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, edlen Eichendielen und Zugang zum sonnigen Westbalkon bildet das Herzstück der Wohnung. Elektrische Außenjalousien, Smart-Home-Steuerung sowie eine fest installierte Klimaanlage sorgen zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima.

Zwei stilvolle Badezimmer, eine hochwertige Einbauküche, durchdachte Einbauten und die Fußbodenheizung in allen Räumen unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort. Die Wohnung wurde 2023 umfassend renoviert und präsentiert sich in einem Zustand, der einen Einzug ohne weitere Arbeiten ermöglicht.

Ein Tiefgaragenstellplatz, ein großzügiger Kellerraum sowie die ruhige Lage in einer verkehrsberuhigten Spielstraße runden dieses attraktive Angebot ab.

Ausstattung

Echtholz-Eichendielen in allen Wohnräumen

bodentiefe, dreifach verglaste Holzfenster

elektrische Außenjalousien

sonniger Westbalkon (überdacht)

zwei elektrische Markisen

hochwertige Einbauküche mit Markengeräten

zwei stilvolle Bäder (Dusche + Gäste-WC mit Fenster)

Fußbodenheizung in allen Räumen

fest installierte Klimaanlage im Wohn- und Schlafbereich

Smart-Home-Steuerung für Heizung, Beleuchtung und Beschattung

Alarmanlage

energieeffiziente Bauweise mit Solarthermie

ca. 10 m² großer Kellerraum

Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten

Vorbereitung für Wallbox vorhanden

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Provisionsfrei – Verkauf direkt vom Eigentümer.

Die Übergabe der Wohnung erfolgt nach Absprache.

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße (Spielstraße) im beliebten Stadtteil Hamburg-Niendorf.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Restaurants sind bequem erreichbar. Die U-Bahn-Station Schippelsweg (U2) befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt (ca. 22 Minuten).

Das nahegelegene Niendorfer Gehege sowie die Naturschutz- und Naherholungsgebiete Ohmoor und Rahwegpark bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,77 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



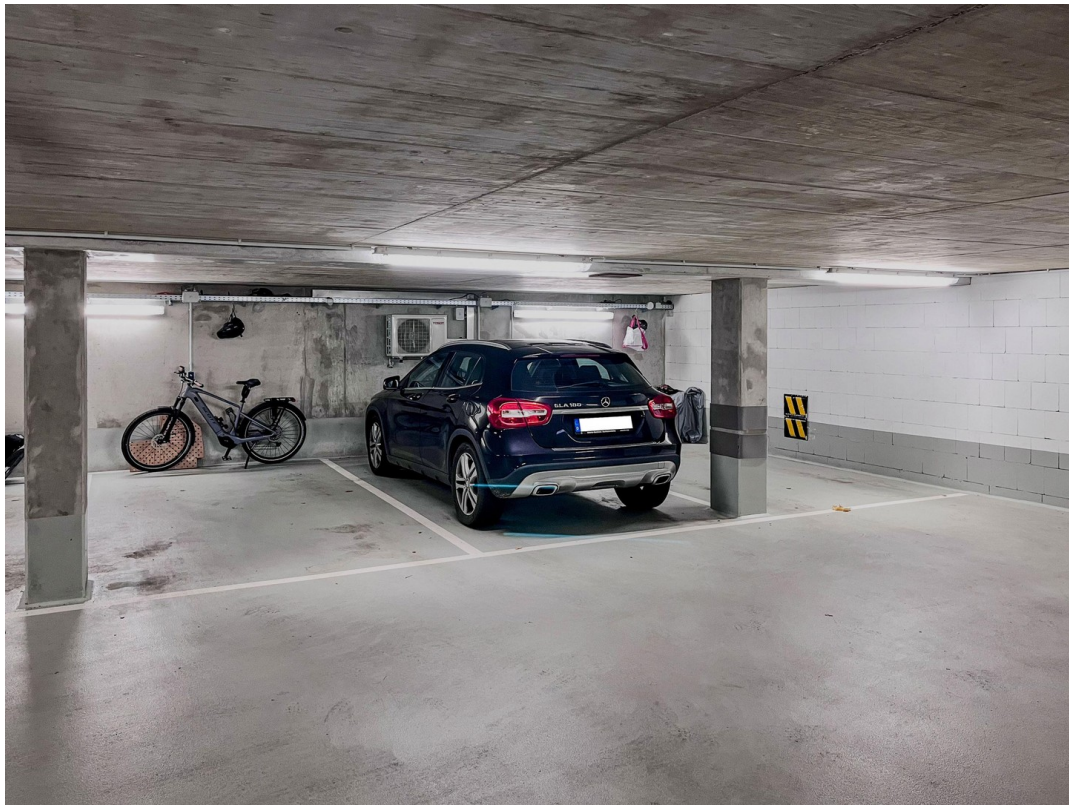
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Flur	4,83 m²
Diele / Gard	5,88 m²
Essen	8,80 m²
Abstellraum (rollst.)	2,14 m²
G-WC	3,96 m²
Wohnen	13,26 m²
Küche	18,07 m²
Zimmer	19,09 m²
Schlafen	10,70 m²
Bad / Ankleid	11,88 m²
Balkon	1,79 m²
Gesamt WF Wohnung 4	100,40 m²

Exposé - Grundrisse



1.OG - WHG 4

Flur	4,83 m²
Diele / Gard	5,88 m²
Essen	8,80 m²
Abstellraum (solst.)	2,14 m²
G-WC	3,96 m²
Wohnen	13,26 m²
Küche	18,07 m²
Zimmer	19,09 m²
Schlafen	10,70 m²
Bad / Ankleide	11,88 m²
Balkon	1,79 m²

Gesamt WF Wohnung 4 100,40 m²