

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Exklusive Neubauwohnung in Altona-Altstadt



Objekt-Nr. **OM-433516**

#### Wohnung

Verkauf: **1.310.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexia Jacob

Bluecherstrasse 5  
22767 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	33,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	45.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	470 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusive Neubauwohnung mit Weitblick!

Luxuriöse Vier Zimmer-Neubau-Eckwohnung mit großzügiger Balkon und Fenster von drei Seiten (Ost-Süd-West)

In einem der exklusivsten Wohnensembles Hamburgs, präsentiert sich diese außergewöhnlich schöne Vier-Zimmer Neubauwohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2023. Die hervorragende Lage mit direktem Weitblick und sehr zentrale Lage in Altona-Altstadt verleiht dieser Immobilie Seltenheitswert und höchste Wohnqualität.

Die Wohnung verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 138 m<sup>2</sup> (Innenfläche 117qm und Balkon 21qm) und besticht durch eine offene, lichtdurchflutete Raumgestaltung. Großzügige bodentiefe Fensterfronten schaffen ein elegantes Ambiente und verbinden den Wohnraum harmonisch mit der rund 21 m<sup>2</sup> großen Balkon, von der aus sich ein beeindruckender Panoramablick - ein idealer Ort für entspannte Stunden und repräsentatives Wohnen.

Der hochwertig ausgestattete Wohnbereich ist mit edlem Echtholzparkett und einer Fußbodenheizung versehen. Die offene hochwertige Küche mit exklusiven Bosch/Siemens-Einbaugeräten fügt sich stilvoll in das Wohnkonzept ein und erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität.

Die Wohnung verfügt über ein luxuriöses Vollbad en suite sowie ein zusätzliches Gäste-Bad mit Dusche. Eine Videosprechanlage sorgt für ein hohes Maß an Sicherheit. Der gepflegte Zustand der Wohnung unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, mit Elektroanschluss, der komfortables und zukunftsorientiertes Parken ermöglichen. Die Beheizung sowie die Warmwasserversorgung erfolgen über eine moderne Fernwärmezentrale. Die Immobilie weist eine Energieeffizienzklasse B auf, der Endenergiebedarf beträgt 50 kWh/(m<sup>2</sup>·a), der Energieträger ist Fernwärme.

Diese exklusive Neubauwohnung vereint luxuriöses Wohnen, erstklassige Ausstattung und eine der begehrtesten Wasserlagen Hamburgs - ein ideales Zuhause für höchste Ansprüche.

Eckpunkte:

- Wunderschöne Küche mit Kochinsel und hochwertige Geräte
- Sehr grosser Wohn-/Ess Bereich
- 3 Zimmer, 2 Bäder inkl. 1 Bad en-Suite
- Grosser Aufzug, grosser Keller
- Barrierfrei, Rollstuhlfahrer geeignet
- Eingebaute Garderobe mit viel Stauplatz
- Grosse Fenster, mit 3 Fach-Verglasung
- Grosser Eckbalkon (21qm) mit Süd-West Ausrichtung
- Stellplatz in der Tiefgarage mit E-Anschluss

## Ausstattung

Die Wohnung ist im neuwertigen Zustand (die Wände wurden nie gebohrt).

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierfrei

## **Lage**

Super Zentrale Lage in Altona-Altstadt!

Alles zu Fuss erreichbar:

- Bushaltestelle vor der Tür
- S-Bahn Königstrasse: 5min
- Grosse Elbstrasse mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten: 5min
- Altona Bahnhof: 10min
- Schulkampus Struenseestrasse: 1min
- Fitness Studio: 1min

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	50,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Zimmer 1 mit Bad-en-Suite

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 mit Bad-en-Suite

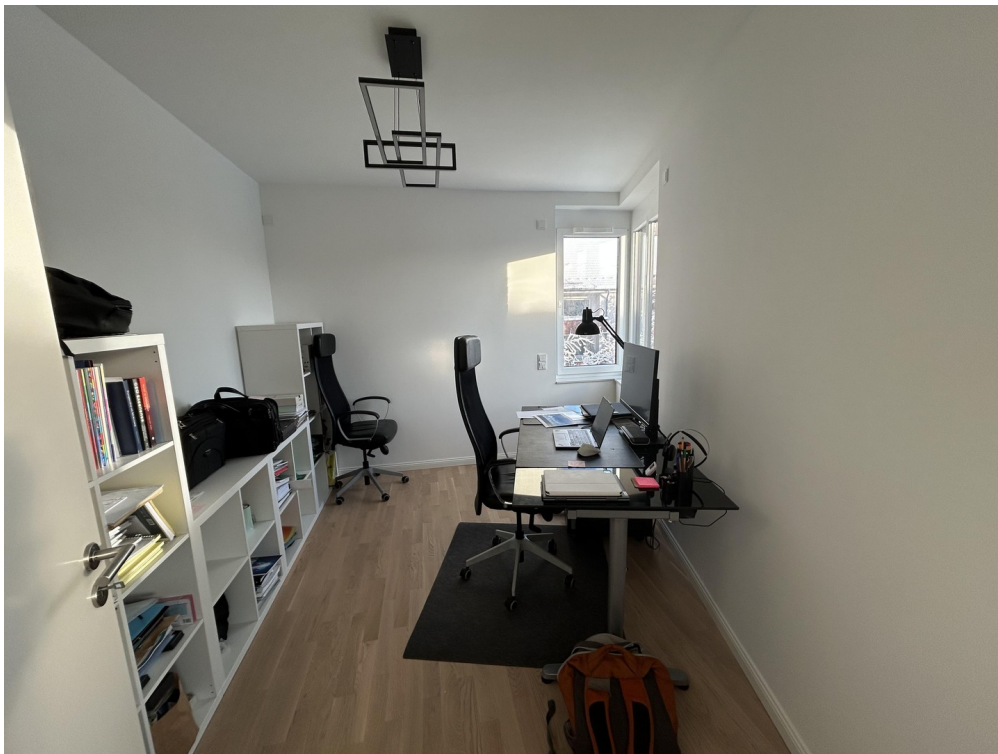


Bad-en-Suite zu Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Teil vom Balkon



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad mit grosser Dusche

# Exposé - Grundrisse

