

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

1A Lage zwischen Eilbekkanal und Oberaltenallee - Erdgeschosswohnung



Objekt-Nr. OM-436310

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
Flore

22081 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	78,00 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	8,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neubau (2011), gelegen im beliebten Hamburger Stadtteil Uhlenhorst, mit luxuriöser Ausstattung weit über den Standard hinaus.

Ursprünglich als 3 Zimmer Wohnung geplant, wurde ein Zimmer geteilt, so dass in dieser Wohnung 4 Zimmer entstanden sind. Es lässt sich sehr gut mit 2 Kindern oder auch mit 1 Kind und einem Büro drin wohnen.

Ausstattung

Ausstattung auf einen Blick:

- Echtholzparkett
- NUKI elektrisches Türschloss über Internet/Handy bedienbar
- TADO Raumthermostat über Internet/Handy regelbar
- Fußbodenheizung
- elektrische Jalousien an allen Fenstern
- NEUWERTIGE hochexklusive Einbauküche (Neupreis €38.000)

Marke Leicht mit Lechner Glasarbeitsfläche.

Kochinsel mit Miele Wokmulde, Induktionskochfeld, Miele Dunstabzugshaube und versenkbarer Steckdose

Siemens Kühlgefrierkombination, Backofen, Mikrowelle, Dampfgarer,

Kaffeevollautomat und silence Geschirrspüler.

- Beidseitige Media-Wand mit Internetanschluss
- Busch und Jäger Digitalradio mit Lautsprecher in allen Räumen
- Hochwertiger Insektenschutz
- Fenster mit 3-fach Verbundsicherheitsverglasung und Sicherheitsbeschläge
- Effizienzhaus KFW70
- Kilsgaard Stiltüren
- Videoklingel mit Gegensprechanlage.
- Modernes Bad mit Fenster, bodengleicher Dusche und Wanne, Kermi Handtuchwärmer, TV-Anschluss,
- Emco Einbaulichtspiegelschrank, Grohe Armaturen Unterputz Installation, hochwertige großflächige italienische Fliesen usw.
- Gäste WC mit identischer hochwertiger Ausstattung wie im Bad und Waschmaschinen- und Trockneranschluss.
- Abstellraum
- Kellerraum
- Terrasse zum ruhigen geschützten Innenhof
- Solarkollektoren auf dem Dach

- Das Objekt wurde ausgestattet mit Sondereinbauten im Wert von mehr als €75.000,-- über der Standardausstattung.

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Der Wohn/Essbereich hat einen kompletten (hochwertigen) neuen Fußboden im Oktober 2025 bekommen.

Lage

1A Lage im schönen und beliebten Uhlenhorst. Die Umgebung lädt zum Shoppen in der Vis a Vis gelegenen Einkaufsmeile, sowie zu

ausgiebigen Spaziergängen entlang der Kanäle bzw. der Alster ein.

Die Alsterschwimmhalle, renommierte Tennis- und Hockeyvereine sowie die Segel- und Ruderclubs an der Alster runden das

Freizeitangebot ab.

Diverse unterschiedliche Gastronomieangebote sind ebenso fußläufig zu erreichen wie die U-Bahn Stationen Hamburger Straße bzw.

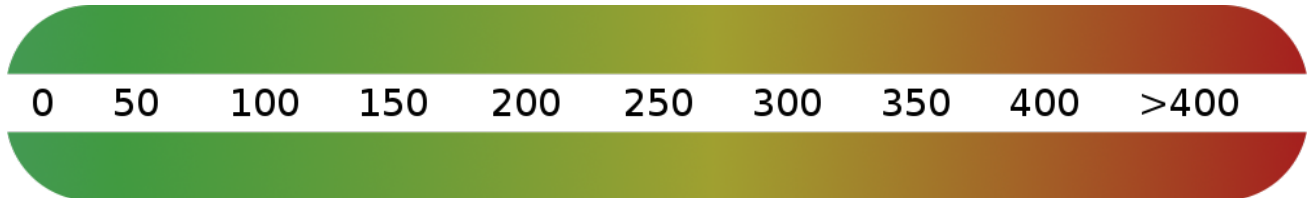
Mundsburg. Die Hamburger Innenstadt mit Ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist bequem per U-Bahn oder Auto innerhalb von

10 Minuten zu erreichen.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	53,50 kWh/(m²a)

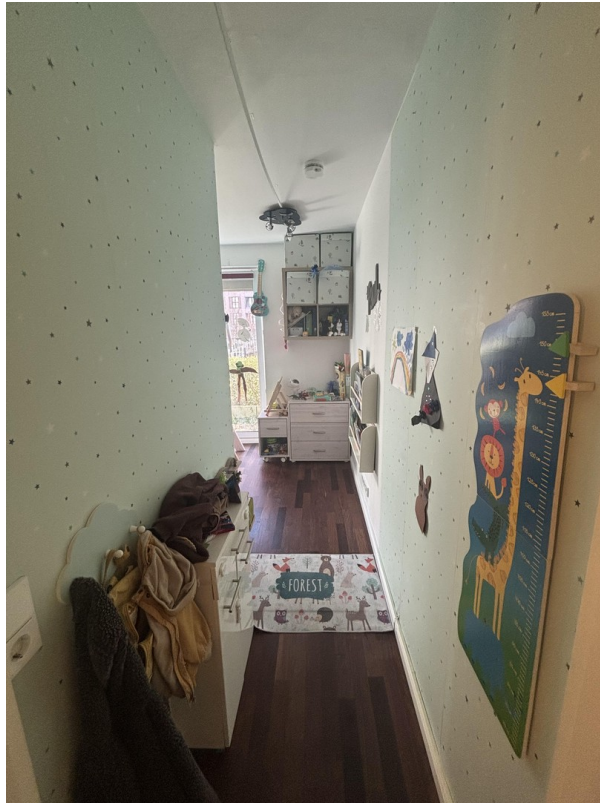


Exposé - Galerie



1. Kinderzimmer

Exposé - Galerie



2. Kinderzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



2. Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Terrasse

Exposé - Galerie



Gästebad



Schlafzimmer

[illegible]

www.ohne-makler.net/expose/436310