

Exposé

Wohnung in Hamburg

Exklusive 2,5-Zimmer Neubauwohnung (2024) mit Balkon, EBK & Aufzug – Hamburg-Blankenese



Objekt-Nr. OM-440699

Wohnung

Vermietung: **1.665 € + NK**

Ansprechpartner:
Sören Illbruck

22587 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	4.995 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	67,00 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	4,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	260 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	360 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger und gewachsener Lage von Hamburg-Blankenese befindet sich diese besondere 2,5-Zimmer-Wohnung in einem stilvollen Neubau mit nur fünf Wohneinheiten.

Das im Jahr ****2024 errichtete Gebäude**** vereint klassische Rotklinkerarchitektur mit modernen Elementen und fügt sich harmonisch in die grüne Umgebung ein. Das ****eingezäunte Grundstück**** sorgt für eine angenehme, private Wohnatmosphäre und unterstreicht den gepflegten Charakter des Hauses.

Die Eigentümer haben dieses Objekt mit viel Engagement, Sorgfalt und einem hohen Anspruch an Qualität realisiert. Es handelt sich nicht um ein anonymes Bauprojekt, sondern um ein Haus, das mit Überzeugung und Liebe zum Detail geschaffen wurde – ein Anspruch, der sich in der gesamten Anlage widerspiegelt.

Die Wohnung befindet sich im ****1. Obergeschoss links**** und ist bequem über einen ****Fahrstuhl**** erreichbar.

Auf ca. ****67 m² Wohnfläche**** bietet die Wohnung eine moderne und zugleich sehr wohnliche Raumaufteilung mit ****2,5 Zimmern****. Das kleine Zimmer steht Ihnen als Home-Office-Bereich oder aber auch als Hobbyraum zur Verfügung.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme, helle Atmosphäre und schaffen eine Verbindung zum Außenbereich. Der ****Balkon in Südausrichtung**** mit Blick in den Garten lädt zum Verweilen ein.

Die offen gestaltete Wohnküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Die ****Einbauküche ist Bestandteil der Wohnung und verbleibt im Eigentum des Vermieters****. Sie ist ausgestattet mit Herd, Backofen, Geschirrspüler sowie einem Kühlschrank mit integriertem Gefrierfach.

Zur weiteren Ausstattung gehören:

- * modernes Duschbad mit bodengleicher Dusche
- * separates Gäste-WC
- * Abstellraum
- * eigener Kellerraum
- * hochwertiger Parkettboden
- * moderne Lüftungsanlage

Der ****hintere Gartenbereich steht als Gemeinschaftsgarten**** allen Bewohnern zur Verfügung und bietet eine Grillmöglichkeit sowie Platz zum Verweilen.

Im vorderen Bereich befindet sich ein ****überdachter Fahrradstellplatz (Carport)****.

Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, die durchdachte Architektur und das stimmige Gesamtbild eines gepflegten, kleinen Wohnensembles.

Ausstattung

✨ Ausstattung & Besonderheiten

Die Wohnung überzeugt durch eine ****hochwertige, durchdachte Ausstattung**** sowie ein stimmiges Gesamtkonzept, das modernen Wohnkomfort mit einer angenehmen Wohnatmosphäre verbindet.

****Besondere Ausstattungsmerkmale:****

- * hochwertiger **Parkettboden** in allen Wohnräumen
- * **offene Wohnküche** mit moderner Einbauküche (inkl. Herd, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank mit Gefrierfach)
- * **Balkon in Südausrichtung** mit Blick in den Garten
- * **bodengleiche Dusche** im modernen Duschbad
- * **separates Gäste-WC**
- * praktischer **Abstellraum** innerhalb der Wohnung
- * **halboffener Bereich** ideal als Home-Office nutzbar
- * **moderne Lüftungsanlage** für ein angenehmes Raumklima
- Gebäude & Gemeinschaft:**
- * **Neubau (2024)** in hochwertiger Rotklinkerbauweise
- * kleines, gepflegtes Haus mit nur **5 Wohneinheiten**
- * **Fahrradstielhalter** für komfortablen Zugang
- * **eingezäuntes Grundstück** mit privater Atmosphäre
- * **Gemeinschaftsgarten (hinterer Bereich)** mit Grillmöglichkeit
- * **überdachter Fahrradstellplatz (Carport)**
- * eigener **Kellerraum**

Die Ausstattung sowie die gesamte Anlage spiegeln den hohen Anspruch der Eigentümer wider, die besonderen Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und ein gepflegtes Wohnumfeld gelegt haben.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Mieter, die **ruhiges, stilvolles Wohnen** in einem hochwertigen und persönlichen Umfeld zu schätzen wissen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Anbieter / Impressum

Grundstücksverwaltung Wittorf e.K.

Inhaber: Sören Illbruck

Sülldorfer Heideweg 27

22589 Hamburg

Deutschland

Telefon: 040 / 555 711 47

E-Mail: [\[info@gv-wittorf.de\]](mailto:info@gv-wittorf.de)

[\[www.gv-wittorf.de\]](http://www.gv-wittorf.de)

Registergericht: Amtsgericht Hamburg

Lage

Lage

Die Wohnung liegt in ruhiger, grüner und gewachsener Wohnlage im beliebten Hamburger Westen, im Bereich Blankenese. Hier verbindet sich ein gepflegtes Wohnumfeld mit einer angenehmen Nachbarschaft und hoher Lebensqualität. Die Bushaltestelle Siebenbuchen ist direkt um die Ecke, die S-Bahn-Stationen Iserbrook oder Blankenese sind schnell zu erreichen.

Trotz der angenehm zurückgezogenen Lage ist die Anbindung sehr gut: Eine Bushaltestelle befindet sich nur etwa 2 Gehminuten entfernt, die S-Bahn ist in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar. Auch das Blankeneser Zentrum mit seinen schönen Geschäften, Cafés und Restaurants liegt in bequemer Nähe.

So entsteht eine Wohnlage, die Ruhe, Grün und Alltagskomfort auf besonders schöne Weise miteinander verbindet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohn / Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn / Esszimmer



Wohn / Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



offene Wohnküche



Gäste WC

Exposé - Galerie



Vollbad mit Dusche



Vollbad mit Dusche

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse

