

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**2018 kernsanierte barrierearme Wohnung mit Garten,  
zwei Terrassen, TG-Stellplatz & neuer Wärmepumpe**



Objekt-Nr. OM-441267

### Wohnung

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:  
Henning Rosenau

Stephanstraße 58  
22047 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	126,34 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	589 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche eignet sich für Paare oder Familien, die eine großzügige und funktionale Aufteilung mit privaten Außenflächen suchen. Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Die beiden Terrassenflächen und der Gartenanteil stehen der Wohnung zur alleinigen Nutzung zur Verfügung (Sondernutzungsrecht). Die Wohnung ist barrierearm ausgeführt und verfügt über einen E-Ladeanschluss. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen Kaminofen im Wohnzimmer, elektrische Rollläden an allen Fenstern, eine ca. 6m lange Markise auf der Terrasse sowie ein 2-kWp-Balkonkraftwerk mit 5,4-kW-Speicher.

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1999 und wurde 2018 kernsaniert. Erreichbar ist sie über den gemeinschaftlichen Flur. Vom Eingangsbereich mit Gäste-WC aus bestehen Zugänge zur separaten Küche, zum Wohnzimmer sowie in einen weiteren Flur, der das Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und zwei Waschbecken sowie drei weitere Schlafzimmer erschließt. Das Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die Aufteilung ist klar und alltagstauglich, die Erdgeschosslage in Verbindung mit der barrierearmen Ausführung ermöglicht eine langfristige und flexible Nutzung.

Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe (Baujahr 2026), der primäre Energieträger ist Strom. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral.

## Ausstattung

- 4 Zimmer, ideal für Familien oder als WG
- zwei Terrassen mit Süd-West-Ausrichtung
- Gartenanteil
- barrierearme Ausführung
- Kaminofen im Wohnzimmer
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und zwei Waschbecken
- zusätzliches Gäste-WC
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Baujahr 2026)
- zentrale Warmwasserbereitung
- E-Ladeanschluss
- 2-kWp-Balkonkraftwerk mit 5,4-kW-Speicher für das Haus
- Tiefgaragenstellplatz
- eigener Kellerraum
- Fensterlüftung
- 2x 400l-Regenwassertanks zur Bewässerung des Gartens

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet in Hamburg-Wandsbek. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Grünflächen und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ein Aldi befindet sich nur wenige Meter entfernt, weitere Supermärkte wie REWE, PENNY und Kaufland sind fußläufig erreichbar. Auch die Nahversorgung im Bereich Gesundheit ist sehr gut: Mehrere Arztpraxen und Apotheken liegen im direkten Umfeld. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten sowie zur Schule am Eichtalpark. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Cafés und Restaurants in der Umgebung, die eine alltagstaugliche Infrastruktur schaffen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Mehrere Buslinien sind fußläufig erreichbar und sorgen für eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile sowie in die Hamburger Innenstadt. Darüber hinaus besteht Anschluss an das S- und U-Bahn-Netz. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist günstig: Wichtige Verkehrsachsen sowie die Autobahn sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, wodurch sowohl innerstädtische Ziele als auch das Umland zügig angebunden sind.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	42,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

