

Exposé

Maisonette in Hamburg

**Gut geschnittene 4 ZW in HH-Meiendorf mit Terrasse +
Gartenanteil zu verkaufen!**



Objekt-Nr. OM-443148

Maisonette

Verkauf: **648.000 €**

Ansprechpartner:
Andrea Strauß

22145 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	104,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	609 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle und gut geschnittene 4 Zimmer-Maisonettewohnung liegt im Erdgeschoß eines 6-Fam.Hauses in ruhiger Lage in Hamburg-Meiendorf und hat eine optimale Süd-Westausrichtung.

Das Wohnzimmer mit der großen vorgelagerten Terrasse mit Markise und dem Garten hat ca. 25,5m². Die Terrassentür hat eine Fliegengitterschutztür.

Angrenzend liegt hier die Küche mit einer voll ausgestatteten Einbauküche und ist ca. 7m² groß. Daneben ist ein Vorratsraum. Die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer kann für eine offene Küche entfernt werden.

Die beiden Zimmer haben eine Größe von ca. 12m² und 13m². Das Zimmer im Souterrain hat 2 große Fenster und ist ca. 21m² groß. Alle drei Zimmer sind mit einem neuen Teppichboden ausgestattet. Das Vollbad mit Badewanne und Dusche hat ca. 6,5m². Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC.

Der langgezogene Flur mit guten Abstellmöglichkeiten und der Wendeltreppe ins Souterrain hat ca. 11m². Im Souterrain gibt es einen 2. Eingang zur Wohnung.

Die Wohnung ist komplett frisch gestrichen.

Die Fenster sind mit Plissees ausgestattet.

Zur Wohnung gehört eine Sondernutzungsfläche im Garten. Es gibt eine eigene Gartenpforte als Zugang.

Zur Wohnung gehört der Carport-Stellplatz № 5.

Ausstattung

Im Frühjahr 2026 wird eine Wärmepumpe für die Heizung- und Warmwasserversorgung eingebaut. Diese ist beschlossen und beauftragt. Die anteiligen Kosten dafür werden noch vom bisherigen Eigentümer übernommen.

Das Haus hat einen Fahrstuhl.

Im Keller gibt es eine Waschküche. Jede Wohnung hat ihren eigenen Platz/Anschluss für die Waschmaschine.

Ein Fahrradkeller ist vorhanden.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße unweit des Naturschutzgebiets Stellmoorer Tunneltal.

Der Hamburger Stadtteil Meiendorf gehört zum Bezirk Rahlstedt und bildet zusammen mit Volksdorf die nordöstliche Grenze von Hamburg. Der Stadtteil ist aufgrund seiner naturnahen Lage und der großen Auswahl an Kitas, Grundschulen und weiterführenden Schule, die auf kurzem Wege erreichbar sind, sehr beliebt.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Drogerien und Bäcker, eine Postfiliale und eine Apotheke befinden sich ca. 3-5 Gehminuten entfernt. Ein neues kleines Einkaufszentrum im nicht weit entfernten Spitzbergenweg erweitert das Angebot um einen weiteren Supermarkt, eine Drogerie, Arztpraxen, einem Blumenladen u.a. Geschäften.

Es gibt in Meiendorf einen eigenen Sportverein und ein Fitnessstudio.

Meiendorf profitiert von seiner grünen Lage. Der angrenzende Volksdorfer Wald mit den Möglichkeiten zum Spazieren gehen und dem Kletterpark ist schnell und gut zu erreichen.

Sowohl in Rahlstedt, Berne und in Volksdorf ist 2x wöchentlich Markttag.

Es gibt eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Busse der Linie 275/24 sind fußläufig in 5min erreichbar. Der U-Bahnhof Meiendorf der U1 ist ca. 10min entfernt. Mit der U1 erreicht man in ca. 35 min die Hamburger-Innenstadt. Von Rahlstedt aus, gibt es eine S-Bahn Verbindung in die Innenstadt.

Die Autobahn A1 mit der Auffahrt Stapelfeld ist ebenfalls in ca. 10min. zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse/Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche/Abstellkammer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Gäste/WC



Zimmer

Exposé - Galerie



Flur



Wendeltreppe

Exposé - Galerie

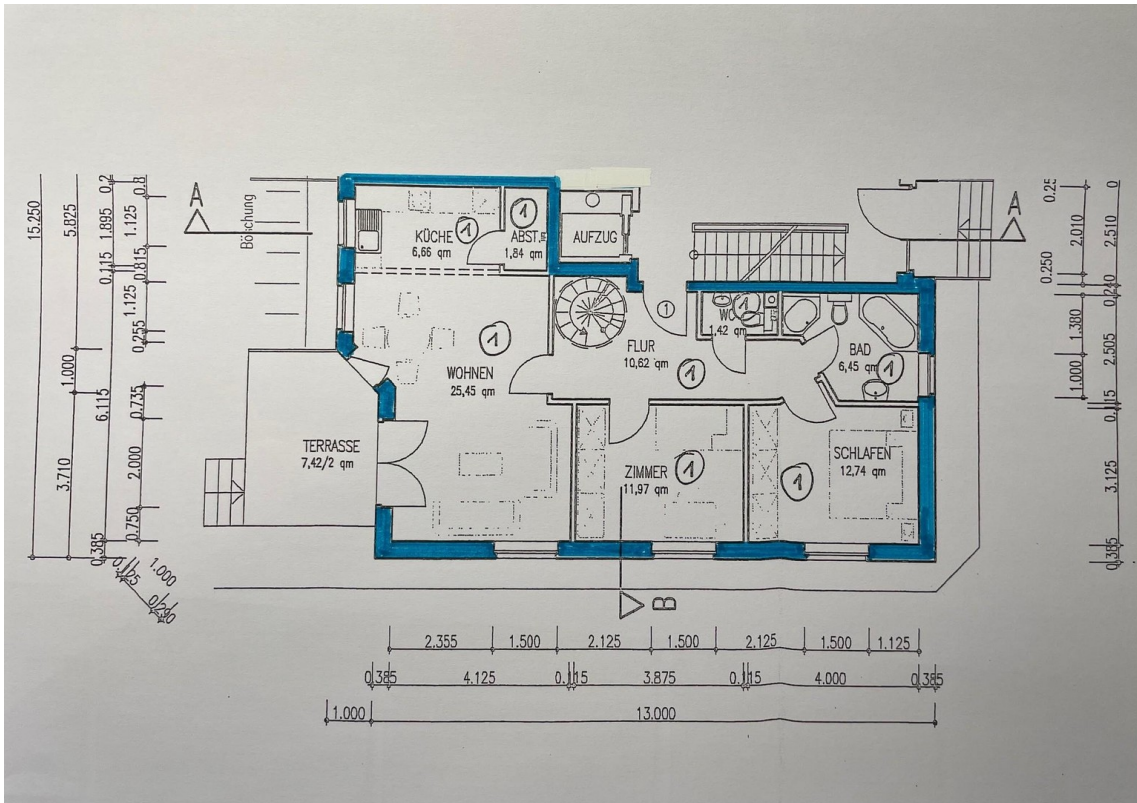


großes Zimmer

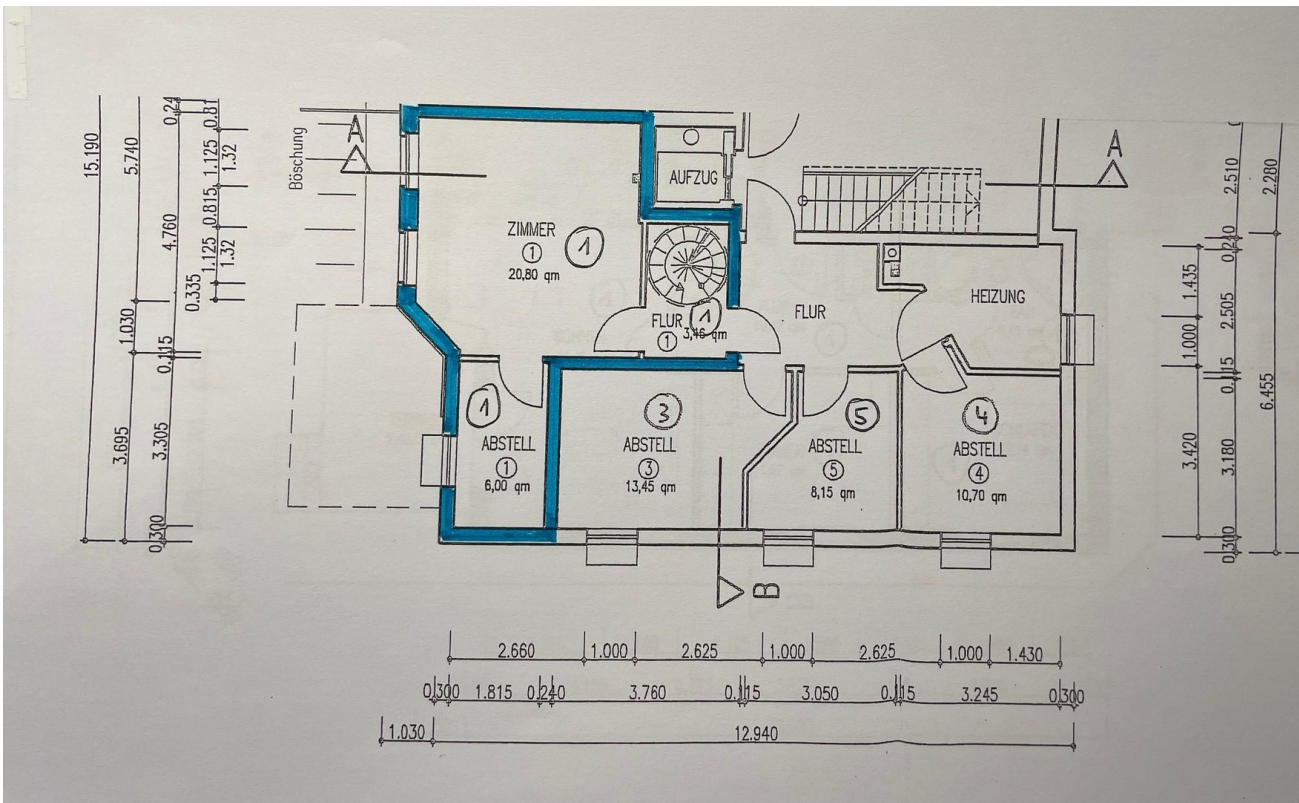


großes Zimmer

Exposé - Grundrisse

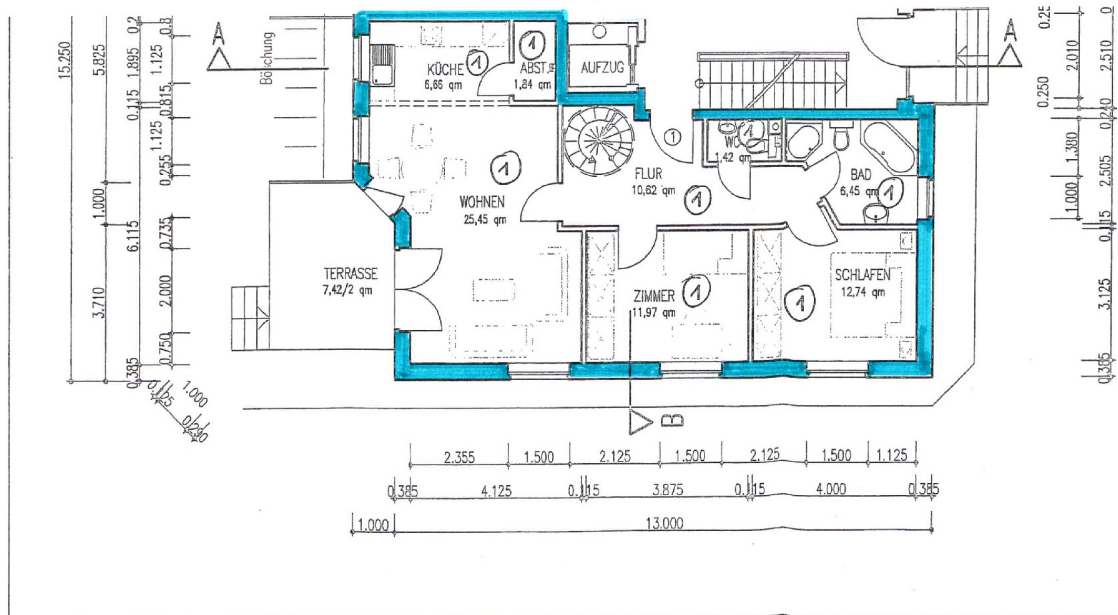


Grundriss EG

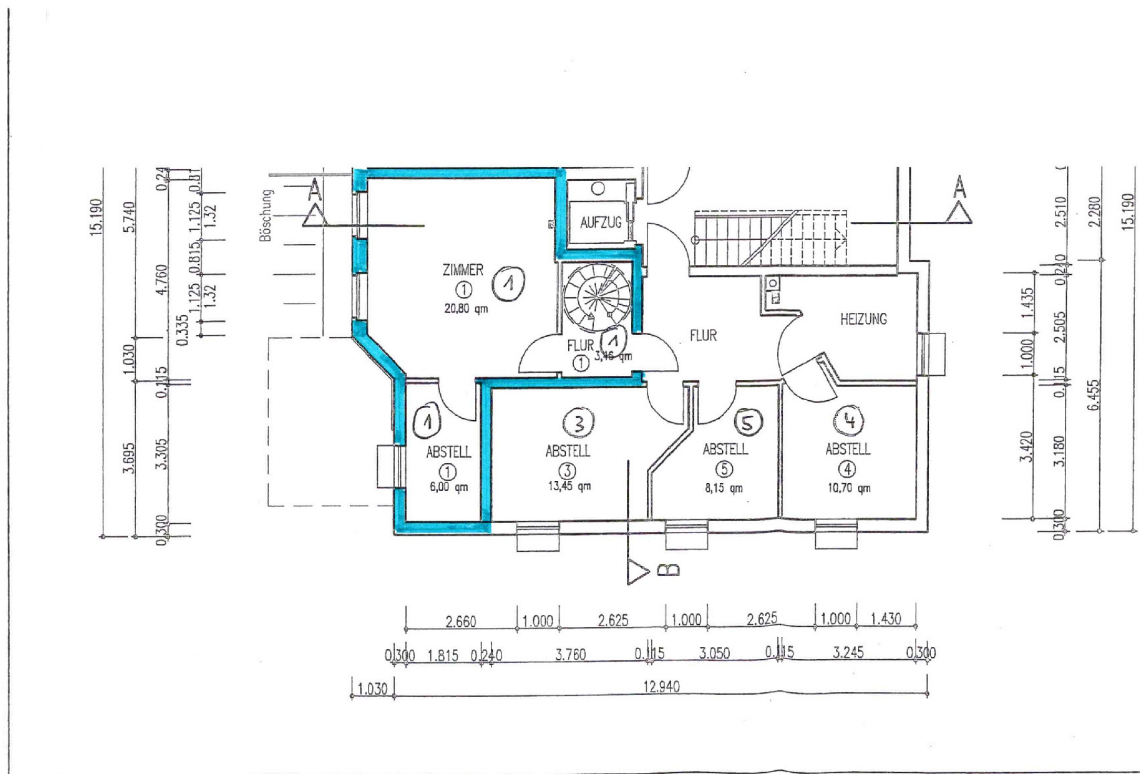


Grundriss Souterrain

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

