

Exposé

Wohnung in Hamburg

Modernes Wohnen: Ankleide, En-Suite Bad und 44qm Wohn-Essbereich



Objekt-Nr. OM-444301

Wohnung

Verkauf: **796.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Bexen

22527 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	114,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,50 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	406 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Urbane Eleganz & Master-Suite-Comfort: Ihr provisionsfreies Refugium (Baujahr 2016)

Das Objekt: Zeitlose Architektur trifft moderne Nachhaltigkeit

In einer sehr begehrten Lage präsentiert sich dieses 2016 errichtete Mehrfamilienhaus als Paradebeispiel moderner Architektur. Eine klare Linienführung, helle Fassaden und ein barrierefreier Zugang via Fahrstuhl definieren den ersten Eindruck. Dank solargestützter Gas-Zentralheizung und dreifach verglasten bodentiefen Fenstern genießen Sie hier Wohnkomfort auf energetisch hohem Niveau.

Das Highlight: 44 m² Loft-Feeling & Sonnen-Loggia

Das Herzstück der Wohnung ist der imposante, ca. 44 m² große Wohn- und Essbereich. Hier verschmelzen Kochen, Speisen und Entspannen zu einer harmonischen Einheit.

Gourmet-Küche: Die Design-Küche der Marke Leicht ist mit einem BORA-Induktionskochfeld (integrierter Abzug) sowie High-End-Geräten von Bosch ausgestattet. Eine separate Speisekammer hält die Ästhetik im Alltag makellos.

Outdoor-Living: Alle Wohnräume verfügen über einen direkten Zugang zum ca. 19 m² großen Südbalkon. Dieser erweitert den Wohnraum in den warmen Monaten um ein sonniges Outdoor-Wohnzimmer mit Weitblick.

Die Master-Suite: Ein privater Rückzugsort der Extraklasse

Ein besonderes Merkmal dieses Grundrisses ist die konsequente Zonierung. Der private Master-Bereich ist als abgeschlossene Suite konzipiert:

Ankleidezimmer: Maßgefertigte Schranksysteme bieten perfekten Stauraum und Ordnung.

En-Suite Masterbad: Ein luxuriöses Vollbad, ausgestattet mit großformatigen Fliesen, einer bodengleichen Regendusche und einer einladenden Badewanne.

Flexibilität für New Work & Gäste

Ein separates zweites Zimmer bietet die ideale Lösung für moderne Lebensentwürfe. Ob als repräsentatives Home-Office für fokussiertes Arbeiten oder als stilvolles Gästezimmer – die Flexibilität passt sich Ihren Bedürfnissen an. Ein zusätzliches, voll ausgestattetes Gästebad unterstreicht den hohen Komfortanspruch.

Ausstattung auf einen Blick:

Böden: Edles Eichenparkett in den Wohnräumen, hochwertige Design-Fliesen in den Bädern.

Technik: Wohlfühlwärme durch Fußbodenheizung (Räume einzeln steuerbar).

Service: Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss direkt in der Wohnung, privates Kellerabteil und gemeinschaftlicher Fahrradraum.

Smart-Faktor: Durchdachtes Elektro-Konzept via Sprach- und App-Steuerung und moderne Medienanschlüsse wie Glasfaseranschluss sind vorhanden.

Fazit:

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Singles oder Paare, die Wert auf Design, Licht und eine erstklassige Nachbarschaft legen. Ein Einzug ist ohne Renovierungsstau kurzfristig möglich.

Der besondere Vorteil: Der Verkauf erfolgt von Privat – Sie sparen die vollständige Maklerprovision!

Ausstattung

- En Suite Haupt-Badezimmer mit begehbare Regendusche, Badewanne & Handtuchwärmer (Grohe, Keramag)
- En Suite Ankleidezimmer mit großem Einbauschränk
- Großzügiger, sonniger Wohn-Essbereich (ca. 44 qm)
- Hochwertige Leicht Einbauküche inkl. Markengeräte (Bora, Bosch)
- Gästebad inkl. begehbare Dusche & Handtuchwärmer (Grohe, Keramag)
- Durchgehendes Echtholz Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Feinsteinzeug Fliesen in beiden Bädern und Waschraum
- Separater Waschraum inkl. Anschluss für Waschmaschine
- Bequeme Vorratskammer neben Küche
- Große Balkontüren in jedem Zimmer ermöglichen Zugang zu 19 qm großen Süd-Balkon
- Bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung und Infrarotschutz in allen Zimmer
- KNX Smart Home Installation mit Heizungs- und Lichtsteuerung via App- und Sprachsteuerung
- Glasfaseranschluss bis 1.000 Mbit/s
- Fußbodenheizung in allen Räumen (außer Waschraum)
- Premium Balkonkraftwerk mit 1 kWh Speicher spart bis zu 25% der Stromkosten pro Jahr
- Hochwertige Sicherheits-Wohnungstür inkl. Schall- und Zugluftschutz
- Video Gegensprechanlage
- Aufzug ermöglicht nahezu barrierefreies Wohnen
- Abschließbarer Kellerraum mit ca. 6qm
- Fahrradkeller zur Mitbenutzung vorhanden
- Stellplatz in Tiefgarage optional für zzgl. 35.000 EUR

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Lage: Urbanes Hideaway am Park – Die neue Goldgrube des Hamburger Westens

Zwischen Tierpark-Idylle und Eimsbüttel-Vibe

Stellen Sie sich vor, Sie residieren dort, wo Hamburgs grüne Lunge auf moderne Urbanität trifft. In einer ruhigen, von altem Baumbestand geprägten Seitenstraße nahe dem legendären Tierpark Hagenbeck genießen Sie eine Exklusivität, die man in dieser Zentralität selten findet. Hier wohnen Sie in einer Nachbarschaft, die Entspannung atmet, während das pulsierende Leben von Eimsbüttel und Eppendorf nur eine kurze Radtour entfernt liegt.

Konnektivität auf Champions-League-Niveau

Ihre Anbindung ist so flexibel wie Ihr Lifestyle:

ÖPNV & City-Anschluss: Die Stationen "Hagenbecks Tierpark" (U2) und "Stellingen" (S3/S5) erreichen Sie in wenigen Minuten. Von dort sind Sie in ca. 15 Minuten am Jungfernstieg oder Hauptbahnhof.

Das Investment-Highlight (U5): Mit dem Bau der neuen U5, die künftig fast vor der Haustür hält, sichern Sie sich nicht nur maximalen Komfort, sondern investieren in eine Lage mit massivem Wertsteigerungspotenzial.

Autobahn-Anschluss ohne Lärm: Die A7-Auffahrt Stellingen ist in 4 Minuten erreicht. Dank des innovativen "Stellinger Deckels" verschwindet der Verkehr unter der Erde – was bleibt, ist absolute Ruhe und eine neue, gigantische Parklandschaft direkt in Ihrer Nachbarschaft.

Freizeit & Lebensqualität: Das Beste aus allen Welten

Wer hier lebt, muss keine Kompromisse eingehen. Das direkte Umfeld bietet eine Lebensqualität, die in Hamburg ihresgleichen sucht:

Grüne Oasen: Ob Joggingrunden im Altonaer Volkspark, ausgedehnte Spaziergänge im Niendorfer Gehege oder Mountainbiken in der "Stellinger Schweiz" – die Natur beginnt hier direkt an der Haustür.

Urbanes Upgrade: Mit der entstehenden "Neuen Mitte Stellingen" wächst ein modernes Quartier mit charmanten Cafés, regionalen Wochenmärkten und erstklassiger Nahversorgung heran.

Szene-Nähe: Zum Dinner nach Ottensen oder zum Shopping nach Eppendorf? Die beliebtesten Szeneviertel Hamburgs liegen Ihnen hier buchstäblich zu Füßen.

Das Fazit:

Stellingen wandelt sich gerade rasant zu einem der spannendsten Standorte Hamburgs. Die Kombination aus der neuen Parklandschaft auf dem Autobahndeckel, der kommenden U5-Anbindung und der Nähe zu den etablierten Trendvierteln macht diese Adresse zu einem sicheren Hafen für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Hier wohnen Sie nicht nur – hier investieren Sie in Ihre Zukunft.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	56,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich 1

Exposé - Galerie



3D Visualisierung



Eingang Master-Suite

Exposé - Galerie



Ankleide



Ankleide & En-Suite Bad

Exposé - Galerie



En-Suite Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Südbalkon 19 qm



Eingangsbereich



Fluransicht Küche

Exposé - Galerie



Fluransicht Eingang

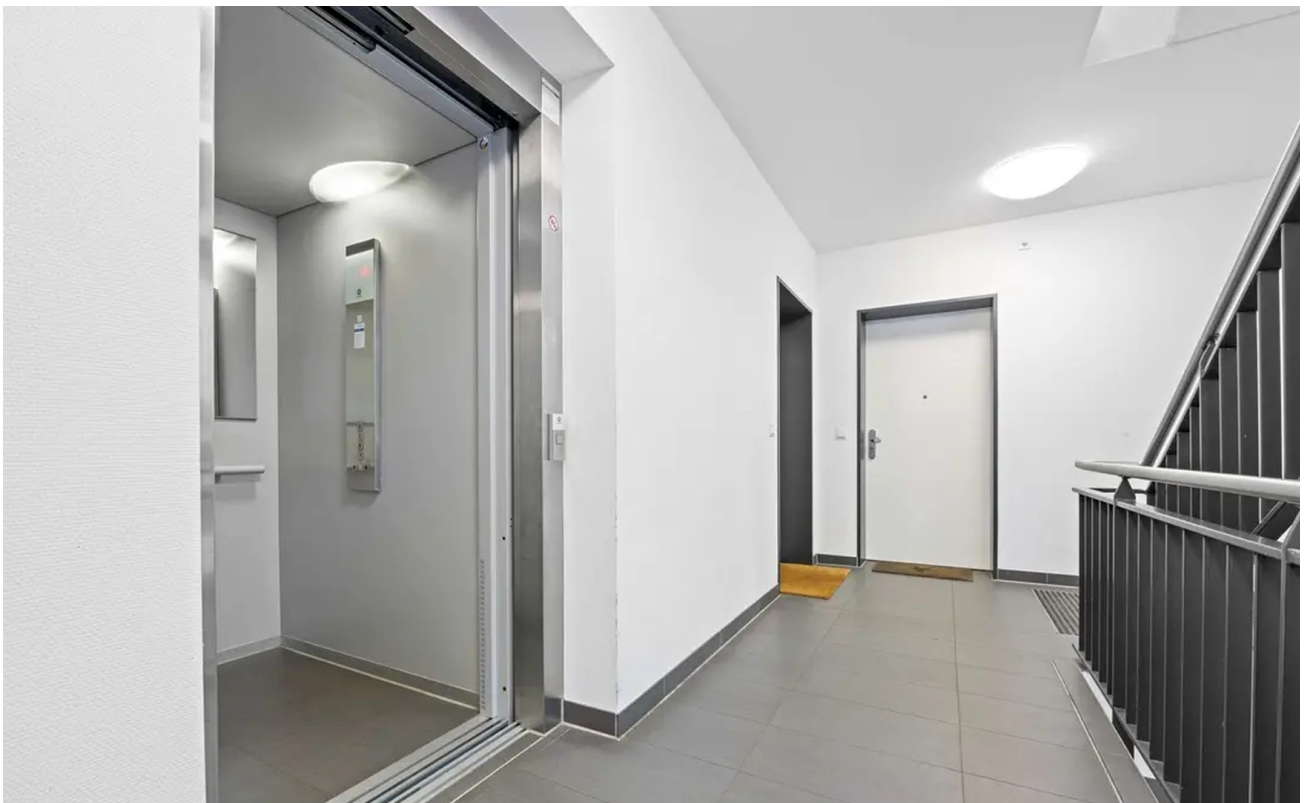


Hauseingang Strasse

Exposé - Galerie



Hausansicht Innenhof



Flur

Exposé - Grundrisse



LEGENDE

①	Flur
②	Bad
③	Ankleide
④	Schlafzimmer
⑤	Gästezimmer/Homeoffice
⑥	Wohnen/Essen
⑦	Kochen
⑧	Abstellraum
⑨	Gäste-WC
⑩	Abstellraum
⑪	Balkon