

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

Courtagefrei: Helle und zentral gelegene DG-Maisonette-Wohnung mit Galerie und Sonnenterrasse



Objekt-Nr. OM-446709

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **985.000 €**

22391 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	128,10 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,10 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	704 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine moderne, lichtdurchflutete 3,5 / 4-Zimmer Maisonette-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit kleiner Wohnungseigentümergeinschaft, die nur 6 Einheiten umfasst. Die Wohnung ist im Dachgeschoss / zweiten Stock (Endetage) gelegen. Sie umfasst folgende Räume:

-Flur (ca. 7,3qm)

-Wohnzimmer (ca. 30,0qm): Sehr hell durch großes Terrassentürelement; nach oben offen zur Galerie bis unter die Dachschräge; Deckenhöhen von tlw. bis zu 5m

-Küche (ca. 9,1qm)

-Schlafzimmer (ca. 17,5qm)

-Arbeits-/Kinderzimmer (ca. 12,1qm)

-Badezimmer (ca. 8,9qm): Sehr helles, hochwertiges Tageslicht-Vollbad mit ebenerdiger Dusche, Wanne, Doppelwaschbecken, Handtuch-Heizkörper; Platz und Anschlüsse für Waschmaschine vorhanden (als Alternative zum Waschkeller)

-Gäste-WC + Abstellkammer unter der Treppe (ca. 2,8qm)

-Galerie (ca. 15,3qm): Sehr hell durch Dachflächenfenster; nach unten zum Wohnzimmer offen

-Abstellraum (ca. 6,9qm): Hinter der Galerie gelegen; hier besteht die Möglichkeit, ein Dachflächenfenster nachzurüsten (WEG-Genehmigung liegt vor)

Vom Wohnzimmer aus betritt man die große Dachterrasse (ca. 36,4qm) in perfekter Süd-West-Ausrichtung, die mit ca. 60x60cm Keramik-Terrassenfliesen in Holzoptik ausgelegt ist. Die vorhandene Abseite bietet Platz zur Lagerung von Gartenwerkzeug etc.

In Summe ergibt sich eine Wohn-/Nutzfläche der Wohnung von ca. 128,1qm (unter Berücksichtigung der Dachschrägen und der Dachterrasse anteilig). Die Grundfläche ist mit ca. 165,3qm deutlich größer.

Darüber hinaus gehört ein Kellerraum von ca. 10,1qm zur Immobilie. Außerdem gibt es im Gemeinschaftseigentum einen Waschkeller, in dem pro Einheit eine Waschmaschine und ein Wäschetrockner Platz finden (als Alternative oder auch zusätzlich zur Waschmaschine im Badezimmer). Im Kellergeschoss befindet sich auch der Übergang zur Tiefgarage. Vom Kellergeschoss aus gelangt man im ansprechend gestalteten Treppenhaus per Aufzug, der sich in einem Schachtgerüst aus einer Glas-Stahlkonstruktion bewegt, direkt bis ins Dachgeschoss.

Im Außenbereich gehören zum Gemeinschaftseigentum zwei Besucherparkplätze für Gäste des Hauses, ein sehr schön angelegter Vorgarten sowie zur Mitbenutzung ein Gartenstück hinter dem Haus mit Sandkasten, Turnstangen, Schaukel etc.

Das Haus ist in massiver Bauweise errichtet worden (einschließlich Innenwände).

Ausstattung

-SieMatic Küche mit weißer Lackfront und Marken-Elektrogeräten von Bosch und Siemens

-Wohnzimmer mit elektrischem Außen-Raffstore zur Beschattung

-Echtholzparkett (außer Küche, Badezimmer, Gäste-WC): XXL-Landhausdielen Eiche 2-fach gebürstet, weiß geölt; Fußleisten Hamburger Profil

-Einzeln regelbare Fußbodenheizung in allen Räumen (außer Galerie)

-Regelbare Wolf-Lüftungsanlage für alle Räume (mit Wärmerückgewinnung)

-Dachterrasse mit Außenwasser und -licht, Bodeneinbaustrahler, Stromanschluss und automatischer Bewässerungsanlage

-Video-Gegensprechanlage

-Alarmanlage

-Luft-Wärmepumpe zur Warmwasserbereitung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Ein vorhandener Tiefgaragen-Stellplatz ist für EUR 35.000 mitzuerwerben.

Ein Gutachten (vorläufiger Vergleichswert) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg liegt vor und kann durch Interessenten eingesehen werden.

Bei ernsthaftem Interesse bitten wir um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular unter Angabe des vollständigen Namens, Telefonnummer und e-mail Adresse.

Der Verkauf soll privat erfolgen. Wir bitten Makler, von Anfragen abzusehen.

Lage

Die Wohnung ist im grünen und ruhigen Stadtteil Wellingsbüttel mitten im Alstertal gelegen, einer der beliebtesten Wohngegenden im Nord-Osten Hamburgs. Der Stadtteil besticht durch seine vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie dem Vorhandensein aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Nachbarschaft ist geprägt von herrschaftlichen Stadtvillen und ansprechenden Mehrfamilienhäusern sowie von wunderschönem, altem Baumbestand.

Der Ortskern am Wellingsbüttler Markt sowie die S-Bahn Station Wellingsbüttel sind in nur 2-3 Gehminuten zu erreichen. Dort und in der nahen Umgebung findet sich eine vielfältige Infrastruktur bestehend aus:

-Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (z.B. REWE, Budni), Boutiquen und Blumengeschäft

-Wochenmarkt am Wellingsbüttler Markt (2-mal wöchentlich)

-Restaurants, Cafés, Bäcker, Banken und Friseure

-Allgemein- und Fachärzten sowie Apotheken

-Zahlreichen Kitas / Kindergärten, Grundschule und weiterführenden Schulen mit hervorragendem Ruf (zu Fuß / per Fahrrad erreichbar)

-bekanntesten Tennis- und Hockey-Clubs (z.B. Klipper und UHC), weiteren Sportvereinen (z.B. TSC Wellingsbüttel und TSV Sasel), Golf-Club (Treudenberg) und Sportstudios (z.B. Meridian Alstertal und Aspria Alstertal)

-Naherholungsgebieten Alsterlauf und Alsterwanderweg für ausgedehnte Spaziergänge, Joggen, Radtouren und Kanufahrten

Das gehobene und auch überregional bekannte Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) mit seinen über 100 Geschäften jeglicher Art und seinem umfangreichen Gastronomieangebot ist im angrenzenden Stadtteil Poppenbüttel ebenfalls schnell erreichbar.

Auch die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist hervorzuheben, zum Beispiel:

-In 25-30 Minuten per S-Bahn (S1) ohne Umsteigen in die Hamburger Innenstadt und zum Hauptbahnhof

-Per Taxi oder S-Bahn in 15 bis 20 Minuten zum Hamburg Airport

-In ca. 1 Stunde mit dem Auto an die Ostsee

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule,
Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

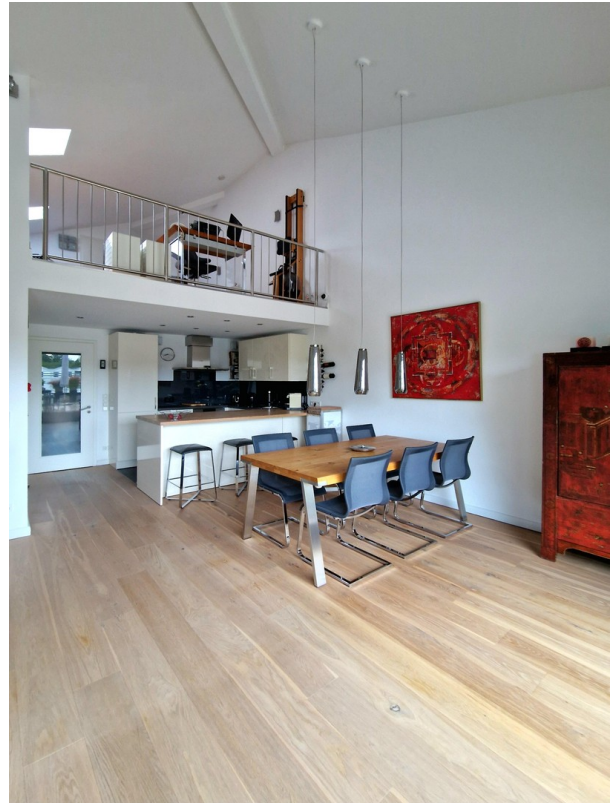


01_Wohnzimmer_1

Exposé - Galerie



01_Wohnzimmer_2



01_Wohnzimmer_3



02_Galerie

Exposé - Galerie



03_Küche



04_Schlafzimmer_1

Exposé - Galerie



04_Schlafzimmer_2



05_Arbeits- bzw Kinderzimmer_1

Exposé - Galerie



05_Arbeits- bzw Kinderzimmer_2



06_Badezimmer_1

Exposé - Galerie



06_Badezimmer_2



07_Gäste-WC_1



07_Gäste-WC_2

Exposé - Galerie



08_Abstellkammer unter Treppe



09_Abstellr. hinter Galerie_1

Exposé - Galerie



09_Abstellr. hinter Galerie_2



10_Flur_1



10_Flur_2

Exposé - Galerie



11_Treppe



12_Dachterrasse_1

Exposé - Galerie



12_Dachterrasse_2



12_Dachterrasse_3

Exposé - Galerie



13_Abseite



14_Treppenhaus_1

Exposé - Galerie

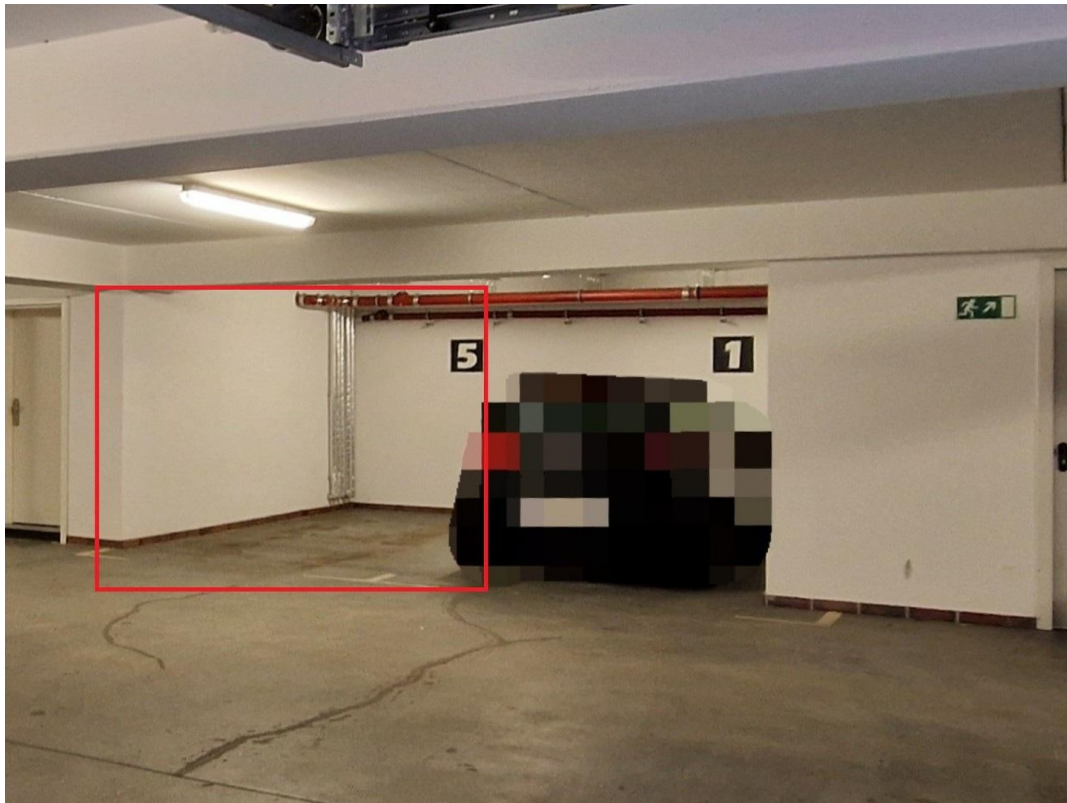


14_Treppenhaus_2



15_Kellerraum

Exposé - Galerie



16_TG-Stellplatz



17_Haus Vorderansicht

Exposé - Galerie



18_Haus Rückansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss