

Exposé

Terrassenwohnung in Hamburg

3 Zi Terrassenwohnung HH-Niendorf direkt an der Parkanlage Rahweg



Objekt-Nr. **OM-447905**

Terrassenwohnung

Verkauf: **350.000 €**

Teutonenweg / Ecke Rahweg
22453 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	72,39 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	445 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Eigentumswohnung besticht durch ihre erstklassige Lage in einer ruhigen Seitenstraße und mit Terrasse ins Grüne und bietet die perfekte Kombination aus urbanem Wohnkomfort und naturnaher Erholung.

Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Hier können Sie den Feierabend genießen, im Freien frühstücken oder einfach den Blick ins Grüne schweifen lassen. Die Raumaufteilung ist funktional und großzügig gestaltet, sodass sich vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten.

Die Wohnung ist in gepflegtem Zustand, gut geschnitten, mit hellen Räumlichkeiten und attraktivem Ausblick ins Grüne, ohne dass man sich selbst um Gartenarbeit kümmern muss. Die Fenster sind mit Wärmeschutzglas Ug 1,1 ausgestattet und zur Terrassenseite hin verfügt die Wohnung über elektrische Außenjalousien. Im großen Kellerraum, der zur Wohnung gehört, befinden sich ein Tresor und eine Werkbank.

In der wunderschönen und substanzgepflegten Wohnanlage, bestehend aus 70 Eigentumswohnungen in vier zweigeschossigen Blocks auf einem Grundstück von ca. 7.071 m² mit gewachsener Nachbarschaft, stehen Ihnen viele Gemeinschaftsflächen zur Verfügung.

Die Wohnanlage verfügt über 70 Abstellplätze, die sich entweder in der Tiefgarage (€ 19/Monat Miete zugunsten der WEG, nur für Eigentümer anmietbar) oder auf Parkplätzen im Freien befinden. Für Besucher stehen ausreichend kostenfreie Parkplätze am Straßenrand zur Verfügung.

Es gibt für jeden Wohneingang einen Waschkeller, einen beheizten Trockenraum und einen Keller zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen mit eigenen Kelleraufgang. Die großen Gewerke wie Fassade, Dach und Drainage sind saniert worden. Geplant sind lediglich punktuelle Instandsetzungen (Tiefgaragenabfahrt, zwei bis drei Balkone, Warmwasseranlage und fünf Kelleraufgänge).

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare, Familien mit Kind oder Senioren, die Wert auf barrierearmes Wohnen, eine private Außenfläche und die unmittelbare Nähe zur Natur legen. Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, eine Immobilie in dieser begehrten Lage an der Parkanlage Rahwegpark zu erwerben.

Ausstattung

- großzügige Terrasse mit Markise
- elektrische Außenjalousien für die Gartenseite
- helle Räumlichkeiten: große Fensterfronten sorgen für ein freundliches und einladendes Wohnambiente
- Wärmeschutzglas Ug1,1 aufgrund Erneuerung der Fenster
- Einbauküche
- großer eigener Kellerraum mit Tresor und Werkbank
- Duschbad mit Badezimmernmöbeln und Waschmaschine

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Lage dieser Immobilie ist ein echtes Highlight. Der Zugang zur beliebten Parkanlage Rahweg befindet sich nur 100 m von Ihrem Wohnungseingang entfernt. Ob für ausgiebige

Spaziergänge, die morgendliche Joggingrunde oder entspannte Nachmittage im Park-Naturliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten.

Trotz der ruhigen Lage besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen

Nahverkehr (440 m Fußweg bis zur Bushaltestelle 191) und Autofahrer sind schnell an der A7-Abschlussstelle Schnelsen-Nord.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	219,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Blick aus dem Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse mit Blick ins Grüne



Terrasse mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Wohnen ca. 22,6 m²



Wohnen, Essen und Kochen

Exposé - Galerie



Kochen ca. 7,5 m²



Essen ca. 7,3 m²

Exposé - Galerie



Kind / Büro ca. 10,7 m²



Kind / Büro ca. 10,7 m²

Exposé - Galerie



Kind / Büro ca. 10,7 m²



Bad / WC ca. 3,9 m²

Exposé - Galerie



Schlafen ca. 14 m²



Schlafen ca. 14 m²

Exposé - Galerie



Wohnanlage



Wohnanlage

Exposé - Galerie



Parkanlage Rahweg



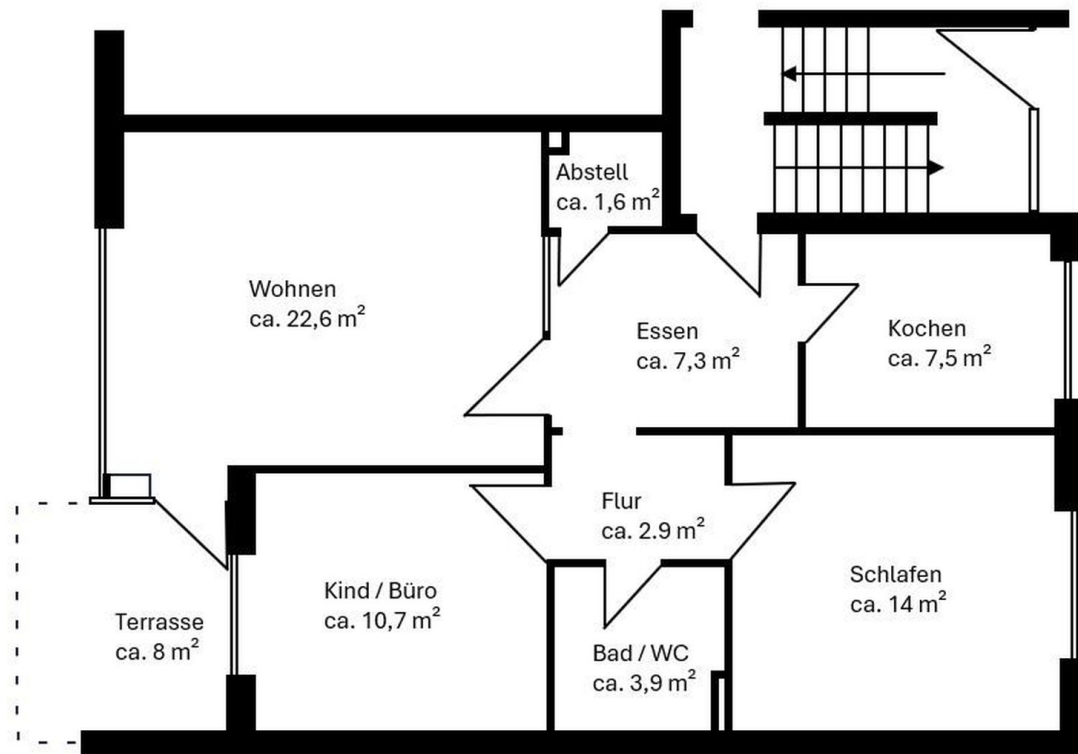
Parkanlage Rahweg

Exposé - Galerie



Parkanlage Rahweg

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung