

Exposé

Wohnung in Hamburg

Rarität: Luxussanierter Altbau mit Traumgarten, 3 Terrassen & absoluter Ruhe



Objekt-Nr. OM-449300

Wohnung

Verkauf: **3.190.000 €**

Ansprechpartner:
AB

20251 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1890	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	178,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	750 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Hochparterrewohnung verbindet klassischen Altbaucharme mit kompromisslos hochwertigem Innenausbau auf höchstem Niveau. Auf ca. 180 m² Wohnfläche bietet sie vier großzügige Zimmer inklusive Wohnküche, ergänzt durch zwei Balkone, eine Terrasse sowie einen privaten, ca. 300 m² großen Garten in sonniger Südausrichtung – eine seltene Verbindung aus Großzügigkeit, Privatsphäre und urbanem Wohnen.

Bereits beim Betreten wird die besondere Qualität der Wohnung spürbar: hohe Decken, klare Proportionen und ein ganz besonderes, durchgehend verlegtes Pariser Eichenparkett verleihen den Räumen Tiefe und Eleganz.

Herzstück der Wohnung ist der rund 36 m² große, lichtdurchflutete Koch- und Essbereich mit offener Ausrichtung zur Gartenseite. Im Mittelpunkt steht die maßgefertigte Designküche mit Geräten von V-ZUG. Eine monolithische Natursteininsel, präzise integrierte Funktionen und die reduzierte Linienführung verbinden Kochen, Leben und Zusammensein. Zusätzlich gibt es eine Back-Kitchen. Großzügige Fensterflächen schaffen fließende Übergänge in die Außenbereiche.

Von hier aus gelangen Sie auf die erhöhte Terrasse auf Hochparterre-Niveau sowie auf die darunter liegende, teilweise überdachte Gartenterrasse. Unterschiedliche Aufenthaltsbereiche – von sonnigen Flächen bis hin zu geschützten Lounge- und Esszonen inklusive Außendusche – schaffen eine besondere Freiraumqualität. Der große Garten wirkt wie eine natürliche Erweiterung des Wohnraums und bietet durch seine gewachsene Bepflanzung ein hohes Maß an Privatsphäre.

Das Wohnzimmer ist als eigenständiger Rückzugsbereich konzipiert und überzeugt durch seine ruhige Atmosphäre sowie den direkten Zugang zu einem weiteren Balkon. Ein neu installierter Gaskamin bildet das Herzstück des Raumes und verleiht ihm spürbare Wärme und Geborgenheit.

Der Master-Bedroom verfügt über einen maßgefertigten Ankleidebereich und ein exklusives Bad en Suite mit freistehender Badewanne sowie hochwertiger Dampf- und Regendusche mit Lichttherapie. Ein weiteres Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Duschbad bieten Flexibilität für Familie, Gäste oder Arbeiten von zu Hause.

Die Gestaltung der Wohnung wurde von einem international tätigen Interior Design Studio entwickelt und bis ins Detail umgesetzt. Individuell gefertigte Einbauten, sorgfältig ausgewählte Materialien und ein präzise geplantes Lichtkonzept schaffen ein Zuhause, das bis ins Detail spürbar ist.

Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung wurde die Wohnung technisch vollständig neu aufgebaut. Fußbodenheizung in allen Räumen, dreifach verglaste Holzfenster sowie moderne Gebäude- und Sicherheitstechnik sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Das KNX-basierte Smart-Home-System mit Messing-Lichtschaltern und -Steckdosen von Basalte sorgt dafür, dass Licht, Klang und Atmosphäre perfekt aufeinander abgestimmt sind.

Die Bäder sind als private Rückzugsorte gestaltet und schaffen mit hochwertigen Armaturen von GESSI eine ruhige, spaähnliche Atmosphäre.

Raumhohe kassettierte Türen, maßgefertigte Beschläge aus bronziertem Massivmessing und präzise integrierte Einbauten runden das Gesamtbild ab.

Diese Immobilie ist kein klassisch sanierter Altbau, sondern ein durchgängig gestaltetes Wohnkonzept, das Architektur, Materialität und Außenraum auf außergewöhnlichem Niveau vereint.

Ausstattung

****Details & Komfort auf höchstem Niveau****

- Komplett erneuertes Dach (2024/2025) nach aktuellen energetischen Standards
- Umfassende Entkernung und hochwertiger Neuaufbau der gesamten Wohnung

- Optimierte Schallisolierung zur oberen Geschossdecke
- Fußbodenheizung in allen Räumen für gleichmäßigen Wohnkomfort
- Modernes KNX-Smart-Home-System von Basalte mit edlen Messing-Schaltern und Steckdosen
- Unsichtbar integriertes Soundsystem in sämtlichen Wohnbereichen
- Durchdachtes Lichtkonzept sowie elektrisch steuerbare Vorhänge
- Individuell regulierbarer Gaskamin für eine besondere Wohnatmosphäre
- Alarmanlage für ein erhöhtes Sicherheitsgefühl
- Dreifach verglaste Holzfenster mit neuen Verkleidungen, teilweise mit elektrisch zu öffnenden Oberlichtern
- Maßgefertigte Fenster- und Türbeschläge aus bronziertem Massivmessing
- Raumhohe, kassettierte Vollholz-Zimmertüren mit innenliegenden Scharnieren
- Hochwertige Wohnungseingangstür als originalgetreuer Nachbau im Altbaustil
- Edles Pariser Eichenparkett aus nachhaltigem Anbau, mit natürlichen Ölen veredelt
- Exklusive Bad- und Küchenarmaturen von Gessi
- Hochwertige Design-Glaselemente im Innenausbau von Glas Italia

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Ein Tiefgaragen-Stellplatz im gegenüber liegenden Gebäude kann übernommen werden.

Lage

Diese traumhafte Wohnung befindet sich in einer Wohnlage, die zu den begehrtesten Adressen im Herzen von Hamburg-Eppendorf zählt. In einer ruhigen, verkehrsberuhigten Seitenstraße gelegen, vereint sie stilvolle Jugendstilarchitektur mit einem gewachsenen, charmanten Umfeld und hoher Lebensqualität.

Nur wenige Schritte entfernt beginnt eines der lebendigsten und zugleich entspanntesten Viertel Hamburgs – von Kennern liebevoll als „das kleine Notting Hill“ bezeichnet. Rund um den Eppendorfer Baum und die Eppendorfer Landstraße erwartet Sie eine außergewöhnliche Vielfalt an individuellen Geschäften, stilvollen Boutiquen, Concept Stores und Galerien. Ergänzt wird das Angebot durch eine breite Auswahl an Cafés, Restaurants und Feinkostläden – geprägt von inhabergeführten Konzepten mit persönlichem Charakter und hoher Qualität.

Ein besonderes Highlight ist der nahegelegene Isemarkt, einer der schönsten und größten Wochenmärkte Deutschlands. Unter dem historischen Hochbahnviadukt gelegen, lädt er zweimal wöchentlich mit einer beeindruckenden Auswahl an frischen Lebensmitteln, Spezialitäten und Blumen zum Flanieren und Genießen ein.

Auch für Erholung und Freizeit ist bestens gesorgt: Die weitläufigen Grünflächen rund um die Außenalster, der Eppendorfer Park sowie der idyllische Isebekkanal bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Entspannung im Grünen.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Schulen, Kindergärten sowie das renommierte Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf (UKE) und zahlreiche Arztpraxen sind bequem fußläufig erreichbar. Die Hamburger Innenstadt sowie der Flughafen sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und komfortabel erreichbar.

Die Nachbarschaft im Überblick:

- Eppendorfer Baum / Eppendorfer Landstraße ca. 300 m
- Isebekkanal ca. 750 m
- Eppendorfer Park ca. 750 m
- Isemarkt ca. 800 m
- UKE (Uniklinik) ca. 900 m
- Außenalster ca. 2,0 km
- Innenstadt (Jungfernstieg) ca. 4,2 km
- Hauptbahnhof ca. 4,5 km
- Flughafen ca. 6,1 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



offene Küche mit Essbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Außenansicht Haus

Exposé - Galerie



Maßgefertigte Küche



offene Küche mit Balkonzutritt

Exposé - Galerie



obere Terrasse Gartenseite



untere Terrasse Gartenseite

Exposé - Galerie



untere Terrasse Gartenseite



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Bad 'en suite



Hauptbadezimmer

Exposé - Galerie



zweites Badezimmer



Kinderzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss Garten