

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Rarität: Luxussaniertes 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 <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie vier großzügige Zimmer inklusive Wohnküche, ergänzt durch zwei Balkone, eine Terrasse sowie einen privaten, ca. 300 m<sup>2</sup> 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 durchgehend verlegtes Pariser Eichenparkett verleihen den Räumen Tiefe und Eleganz.

Herzstück der Immobilie ist der rund 36 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Koch- und Essbereich mit offener Ausrichtung zur Gartenseite.

Im Mittelpunkt steht die maßgefertigte Designküche. Eine monolithische Natursteininsel verbindet Kochen, Leben und Zusammensein. 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 ruhiger Rückzugsbereich konzipiert und verfügt über 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 überzeugt mit maßgefertigtem Ankleidebereich und einem exklusiven Bad en Suite mit freistehender Badewanne sowie großzügiger Dampf- und Regendusche mit Lichttherapie.

Ein weiteres Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Duschbad bieten Flexibilität für Familie, Gäste oder Arbeiten von zu Hause.

Die gesamte Innenarchitektur 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.

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\*\***

- **Küchenarchitektur:** Maßgefertigte Luxus-Einbauküche der italienischen Marke CESAR mit einer monolithischen Natursteininsel und High-End-Geräten von V-ZUG.
- **Bodenästhetik:** Durchgehend verlegtes Pariser Eichenparkett der Manufaktur Carresol im Fischgrät-Verband. In den Duschbereichen setzen filigrane Travertin-Mosaike am Boden und großformatige Travertin-Wandflächen edle Akzente.

- Glas-Design: Exklusive Schiebetüren sowie WC- und Duschtüren von Glas Italia. Die Symbiose aus bronzierten Metallrahmen und hochwertigem geriffeltem Glas (Fluted Glass) setzt Akzente.
- Wellness-Oase: Luxuriöse Sanitärausstattung von Inbani und Design-Armaturen von Gessi schaffen ein privates Spa-Ambiente auf höchstem Niveau.
- Tischlerkunst: Die Wohnungseingangstür, sämtliche Fenster, Fensterverkleidungen und Innentüren mit sind individuelle Vollholz-Einzelstücke, maßgefertigt im klassischen Altbaustil.
- Smart Home & Ästhetik: Volle KNX-Haussteuerung zur intuitiven Kontrolle von Licht, Fußbodenheizung, Vorhängen und dem unsichtbar integrierten Soundsystem. Als Teil des konsequenten Designkonzepts sind sämtliche Steckdosen und Bedienelemente aus massivem Messing von Basalte gefertigt.
- Kompletternuertes Dach (2024/2025) nach aktuellen energetischen Standards
- Umfassende Entkernung und hochwertiger Neuaufbau der gesamten Wohnung
- Schallisolierung zur oberen Geschossdecke
- Professionelles Lichtkonzept
- Fußbodenheizung in allen Räumen für gleichmäßigen Wohnkomfort
- Individuell regulierbarer Design-Gaskamin
- Dreifach verglaste Holzfenster, teilweise mit elektrisch zu öffnenden Oberlichtern

#### **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 <sup>2</sup> 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



Kinderzimmer



zweites Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Garten