

Exposé

Terrassenwohnung in Hamburg

Terrassenwohnung mit Tiefgarage in Blankenese



Objekt-Nr. **OM-452295**

Terrassenwohnung

Verkauf: **620.000 €**

Blankeneser Landstr. 53a
22587 Hamburg
Hamburg
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr | 1977 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 3 | Zustand | saniert |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 84,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | Erdgeschoss |
| Preis Garage/Stellpl. | 29.000 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 564 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2,5 Zimmer Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine klare Raumstruktur, eine großzügige Terrasse und eine seltene Kombination aus Ruhe und Außenfläche.

Der Wohnbereich bildet das Zentrum der Wohnung und bietet direkten Zugang zur ca. 20 m² großen Terrasse. Die Außenfläche erweitert den Wohnraum spürbar und schafft ein angenehmes Wohngefühl mit viel Nähe zum Grünen.

Der Grundriss ist funktional aufgebaut. Vom Eingangsbereich aus erschließt sich ein geführter Flur mit integriertem Einbauschränk, der praktischen Stauraum bietet. Von hier aus sind alle Räume sinnvoll erreichbar.

Die beiden Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf, Arbeits oder Gästezimmer. Die separate Küche ist kompakt und funktional gestaltet.

Das innenliegende Badezimmer verfügt über Dusche, WC und Waschbecken und ist optimal in die Raumstruktur integriert.

Die Wohnung wurde 2014 umfassend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz.

Ein Energieausweis liegt vor. Es handelt sich um einen Verbrauchsausweis mit einem Endenergieverbrauch von 198,0 kWh/(m²a), entsprechend der Energieeffizienzklasse F. Der Energieträger ist Gas. Das Gebäude wurde im Jahr 1977 errichtet, die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2005.

Die Werte entsprechen dem energetischen Standard eines gepflegten Bestandsgebäudes. In Kombination mit der soliden Bauweise und der guten Belichtung ergibt sich ein stimmiges Gesamtbild.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde im Jahr 2014 umfassend modernisiert.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die den Wohnbereich sinnvoll erweitert und zusätzlichen Freiraum schafft.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Rollläden an den Fenstern (Verdunklung, Sicherheit & Wärmeschutz im Sommer)
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- innenliegendes Badezimmer mit Dusche
- Einbauschränk im Flur
- großzügiger Wohnbereich mit direktem Terrassenzugang
- gepflegte Bodenbeläge
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- gemeinschaftlich nutzbarer Waschkeller
- Fahrradkeller

Die Kombination aus Terrasse, Erdgeschosslage und durchdachter Aufteilung macht die Wohnung besonders attraktiv für Eigennutzer.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gefragten Wohnlage im Hamburger Stadtteil Blankenese.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Busverbindungen sowie die S Bahn sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt.

Die Nähe zur Elbe sowie zu verschiedenen Naherholungsgebieten bietet einen hohen Freizeitwert und macht die Lage besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 198,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie



Ruhige Außenfläche

Exposé - Galerie



Gepflegte Wohnanlage



Ansicht vorne

Exposé - Galerie



Heller Wohnbereich



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Funktionale Einbauküche

Exposé - Galerie

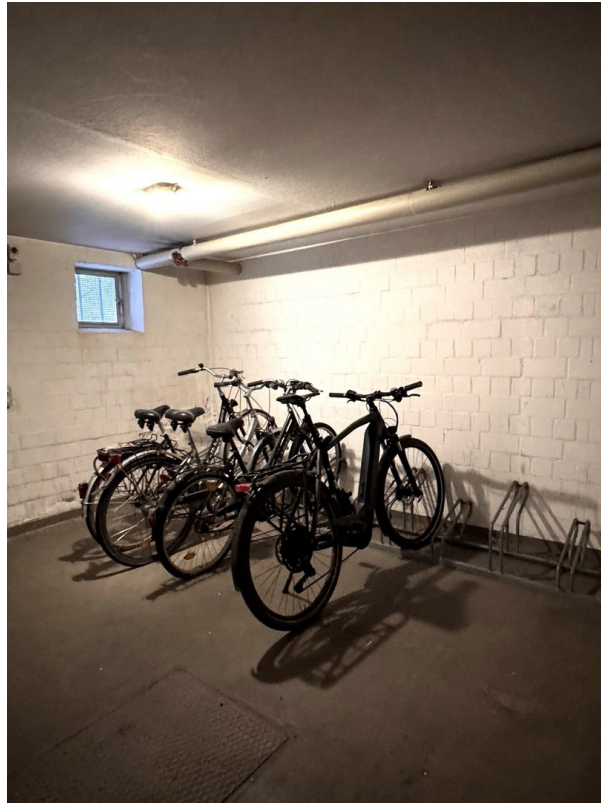


Modernisiertes Badezimmer



Tiefgaragenstellplatz

Exposé - Galerie



Fahrradkeller im Gebäude



Gemeinschaftlicher Waschkeller

Exposé - Galerie



Eigener Kellerraum