

# Exposé

## Stadthaus in Hamburg

### Stadthaus in Winterhude – Urbane Oase, ideal für Familien



Objekt-Nr. OM-452695

**Stadthaus**

Verkauf: **3.000.000 €**

22303 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1924	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	390,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	7,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	285,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Haus überrascht. Unmittelbar am Stadtpark gelegen, erwartet Sie hier ein Zuhause, das innen eine ganz eigene Ruhe und Großzügigkeit entfaltet. Auf rund 373 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche verbindet dieses kernsanierte Stadthaus aus den 1920er Jahren historischen Charme mit modernem Wohnkomfort – ideal für Familien, die Raum und Flexibilität schätzen.

Beim Eintreten empfängt Sie das Haus mit einem eindrucksvollen Treppenhaus mit Bleiglas-Oberlicht. Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss ist lichtdurchflutet und hochwertig ausgestattet – mit maßgefertigten Tischlereinbauten, zentraler Kochinsel und historischen Schiebetüren. Der offene Grundriss und die Deckenhöhe von über 3,40m verleihen der Ebene ihre besonderes Raumgefühl. Zwei Terrassen erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten sonnige Plätze für Frühstück oder entspannte Nachmittage.

Im ersten Obergeschoss stehen drei großzügige Schlafzimmer sowie ein Balkon zur Gartenseite zur Verfügung. Ein stilvolles Vollbad und ein separates WC ergänzen diese Ebene.

Das ausgebaute Dachgeschoss bildet das Highlight: Ein beeindruckendes Studio mit bis zu 4 m Deckenhöhe, sichtbaren Balken und außergewöhnlicher Lichtwirkung. Auch auf dieser Ebene findet sich ein Duschbad. Von hier aus gelangen Sie auf die private Dachterrasse – ein Rückzugsort über den Dächern der Stadt.

Im Souterrain befindet sich ein separates 1-Zimmer-Apartment mit eigenem Zugang und Gartennutzung – ideal für Gäste, Au Pair oder Homeoffice. Ergänzt wird diese Ebene durch weitere Nutzflächen mit Tageslichtfenstern und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten bei 2,50m Deckenhöhe.

Der schön eingewachsene Garten schafft eine private grüne Oase – geschützt, ruhig und perfekt für Familienleben, Entspannung oder gesellige Abende.

Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sorgt für maximale Flexibilität im Alltag – ob Schule, Arbeit oder Freizeit: alles ist schnell und unkompliziert erreichbar.

Ausstattung: Pitchpine-Böden, Echtholzparkett, Natursteinbäder, Dornbracht Armaturen, glatt verputzte Wände, Speisenaufzug, Tischlereinbauten. Kernsaniierung ab 2017/18 mit hochwertigen Materialien. Kamin und Wintergarten möglich.

Provisionsfrei von privat.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin – dieses Haus sollten Sie vor Ort erleben.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Das gefragte Winterhude ist ein Stadtteil mit viel Wasser, Kultur und Gastronomie zwischen Stadtpark und Alster. Winterhude ist geprägt durch seine vielen herrschaftlichen Altbauten mit wunderschönen, Jugendstil-Fassaden. Der Mix aus originellen und auch exklusiven Geschäften, zahlreichen Restaurants, gemütlichen Kneipen und angesagten Bars machen Winterhude zum begehrten Wohnquartier. Der Stadtpark mit seinen zahlreichen Freizeitangeboten sowie das Planetarium befinden sich quasi direkt vor der Tür. Am Borgweg haben Sie perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Beliebte Schulen wie das Johanneum oder die Heinrich-Hertz-Schule, Kindergärten, Ärzte, Kinos, Theater, der HTHC, der Mühlenkamp, der beliebte Goldbek Markt und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung fußläufig erreichbar.

Hervorzuheben ist zudem die zentrale Lage zur Hamburger City, dem Hauptbahnhof und dem Hamburger Flughafen. Alles ist in unter 15 Minuten mit Auto oder Öffentlichen erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	49,33 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Ansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

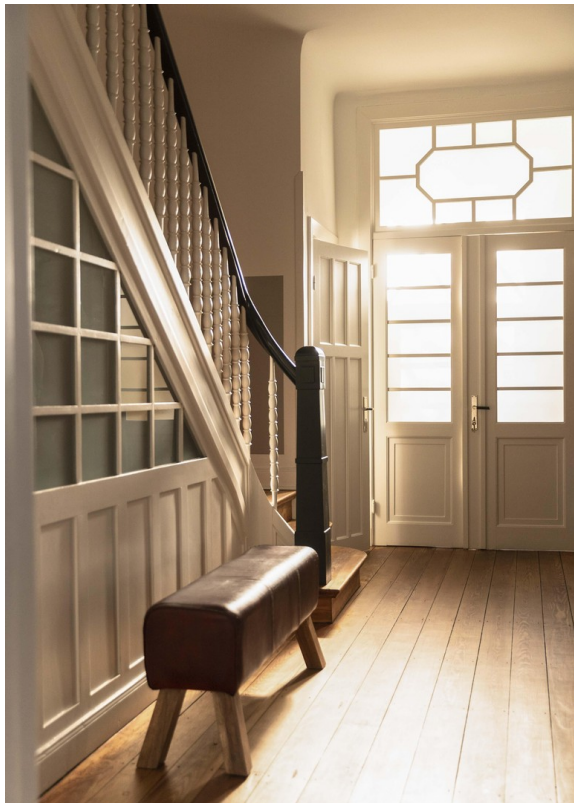


Essen

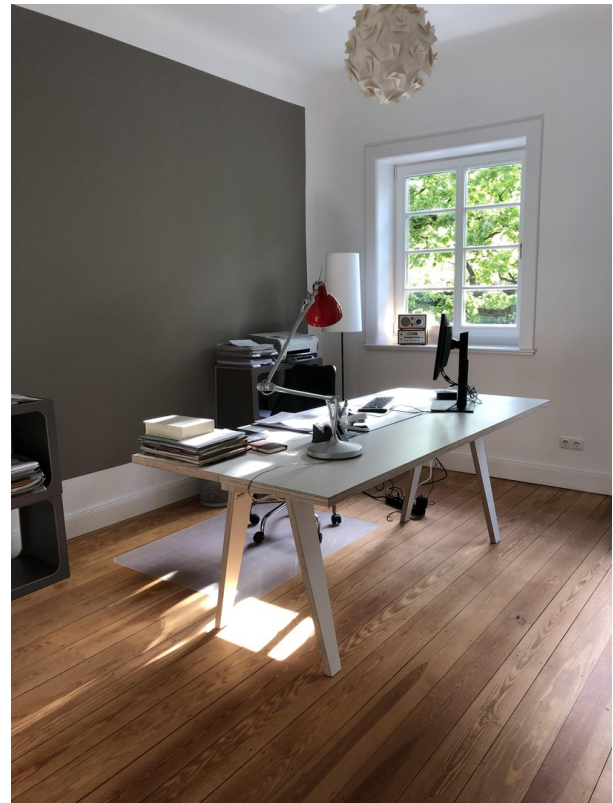
# Exposé - Galerie



Offene Küche



Entrée



Zimmer I

# Exposé - Galerie



Zimmer II



Bad / Dusche



Badewanne

# Exposé - Galerie



elegantes Treppenhaus



Oberlicht

# Exposé - Galerie



Dachstudio



Dachstudio Ansichten

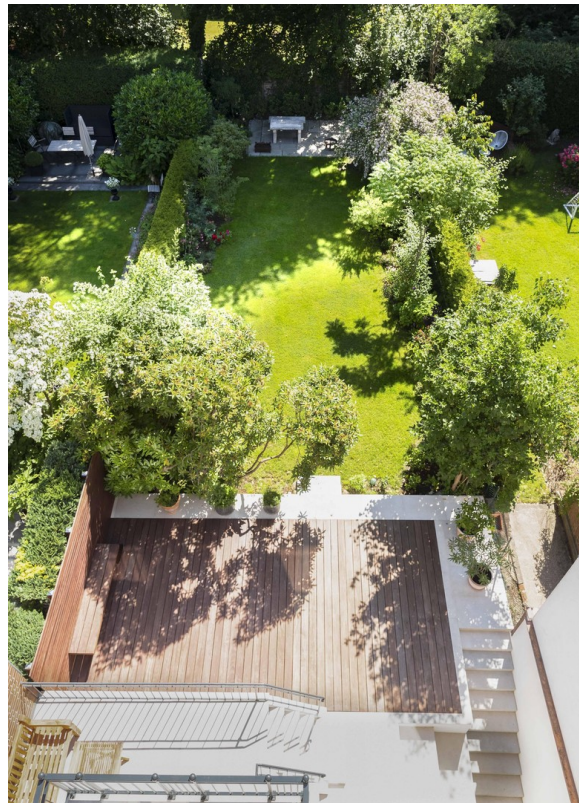
# Exposé - Galerie



Dachstudio Ansichten



Dachterrasse



Terrassen

# Exposé - Galerie



Garten

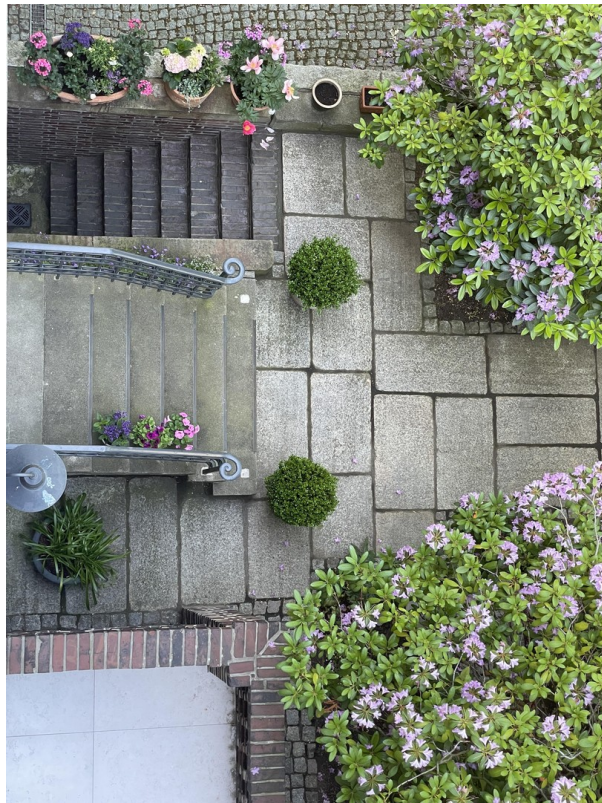


Grillterrasse

# Exposé - Galerie



Garten Detail



Vorgarten

# Exposé - Galerie



Garten Impression