

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Absoluter Highlight! Urbaner Wohnraum mit Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-453752

### Wohnung

Vermietung: **1.682 € + NK**

Ansprechpartner:  
Elena Peschl

Hardorffsweg 12  
22305 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	15.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	66,10 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	205 €	Heizung	Sonstiges
Mietsicherheit	5.046 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die neuwertige Wohnung im 2023 fertiggestellten Neubauprojekt „Barmbeker Jung“ verbindet modernes Wohnen mit ruhiger Innenhoflage im beliebten Stadtteil Barmbek-Nord. Die Fuhsbüttler Straße mit zahlreichen Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten sowie allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befindet sich direkt um die Ecke. Gleichzeitig wohnen Sie angenehm ruhig mit Blick ins Grüne. Der Hamburger Stadtpark ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten für Sport, Erholung und Freizeit.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und ist barrierefrei sowie stufenlos erreichbar. Bereits beim Betreten überzeugt der großzügige Flur, von dem aus alle Räume separat zugänglich sind. Der durchdachte Grundriss eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf modernes Wohnen, Komfort und eine hochwertige Ausstattung legen.

Der offene Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf den ca. 6 m<sup>2</sup> großen Südbalkon mit Blick in den ruhigen und begrünten Innenhof. Durch die durchgängige Südausrichtung aller Fenster sind sowohl Wohn- als auch Schlafzimmer den ganzen Tag über angenehm hell und lichtdurchflutet.

Die hochwertige, deckenhohe Einbauküche in hellen Farbtönen fügt sich elegant in den Wohnbereich ein und bietet zusätzlichen Stauraum. Ausgestattet ist sie mit hochwertigen Elektrogeräten von Siemens und Bosch. Die Arbeitsplatte aus Engineered Stone in Marmoroptik rundet das moderne Gesamtbild ab.

Das Schlafzimmer bietet ebenfalls einen ruhigen Blick ins Grüne und verfügt über eine separate Ankleide mit großem Einbauschränk. Ergänzt wird die Wohnung durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie zusätzlichen Regalböden für Stauraum.

Das großzügige Badezimmer ist modern und hochwertig ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine bodengleiche Glasdusche, Armaturen von Grohe sowie Keramiken von Villeroy & Boch. Hochwertige Badaccessoires von Keuco und moderne Deckenleuchten unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Zur weiteren Ausstattung zählen Eichenparkett, eine raumweise regulierbare Fußbodenheizung, Videogegensprechanlage, digitale Klingel sowie Glasfaseranschluss. Ein Kellerraum, ein Fahrradkeller sowie die Mitnutzung des Gemeinschaftsgartens stehen ebenfalls zur Verfügung.

Das KfW-55-Effizienzhaus wird über Fernwärme beheizt und überzeugt durch seine energieeffiziente und nachhaltige Bauweise. Die Wohnung verbindet hochwertige Ausstattung, moderne Architektur und eine hervorragende Lage zwischen urbanem Leben und grüner Ruhe.

## Ausstattung

- Anspruchsvolle Raumaufteilung mit separatem Zugang zu jedem Raum.
- Barrierefreier stufenloser Zugang von der Strasse bis in die Wohnung
- Hochwertiges Eichenparkett.
- Raumweise regelbare Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme sorgt.
- Technische Besonderheiten: Digitale Klingel, Videogegensprechanlage, Glasfaser-Internet.

Wohnzimmer:

- Offener Wohnbereich mit Premium Einbauküche und Zugang zum geräumigen Südbalkon über bodentiefe Fenster.
- Küchenzeile mit hochwertigsten Küchenfronten aus Mattlack ist deckenhoch eingebaut und ermöglicht so neben architektonischer Exklusivität auch zusätzlichen Stauraum.

-Die Arbeitsplatte aus robustem und hochwertigem Engineered Stone in zarter Marmoroptik lässt die Küche noch eleganter und edler wirken.

-Die ganze Küche ist in hellen Farbtönen gefertigt um optisch dem Raum noch mehr Größe zu verleihen.

- Elektrogeräte sind von höheren Preiskategorien von Siemens und Bosch: Backofen auf Augenhöhe, extra großes Induktionskochfeld, Einbau-Kühl- und Gefrierschrank mit viel Volumen, Geschirrspüler, integrierte Dunstabzugshaube.

Badezimmer:

- Große hellen Fliesen im warmen Farbton.

- Großes Vollbad mit Badewanne und Dusche.

- Bodentiefe Duschkabine aus Glas.

- Badkeramiken der Marke Villeroy und Boch.

- Armaturen der Marke Grohe.

- Hochwertige Badaccessories der Keuco Design-Edition 400: Handtuchhalter, Toilettenpapierhalter, Toilettenbürste, Handtuchhacken, Duschablage mit Glaswischer.

- Moderne Deckenleuchten.

Hauswirtschaftsraum:

- Anschluß für die Waschmaschine und den Trockner.

- Der Abstellraum wurde mit Regalböden passend ausgebaut und kann sofort genutzt werden.

- Ebenso ist ein Kellerabteil vorhanden.

Schlafzimmer:

- Blick ins Grüne.

- Sonnendurchflutet, Südausrichtung.

- Separater Ankleideraum mit Einbauschränk mit viel Platz

Flur:

-Das Entree ist geräumig und bietet Platz für einen großen Garderobenschrank.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Sie wohnen in zentraler und gleichzeitig grüner Lage im beliebten Stadtteil Barmbek-Nord. Alle Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe: Supermärkte, Wochenmärkte, Arztpraxen, Schulen und Kitas sind bequem fußläufig erreichbar. Die nahegelegene Fuhlsbüttler Straße bietet zudem zahlreiche Restaurants, Cafés sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Der Hamburger Stadtpark – die „grüne Lunge“ Hamburgs – liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet ideale Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen sowie ein abwechslungsreiches Kultur- und Gastronomieangebot.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere U- und S-Bahnlinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zum Flughafen. Das Stadtzentrum erreichen Sie in ca. 15 Autominuten, den Flughafen in etwa 10 Minuten.

Das AK Barmbek erreichen Sie in ca. 4 Minuten mit dem Auto oder 6 Minuten mit dem Fahrrad. Die City Nord liegt ebenfalls nur etwa 5 Autominuten bzw. 8 Minuten mit dem Fahrrad entfernt und macht die Lage besonders attraktiv für Berufstätige.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie

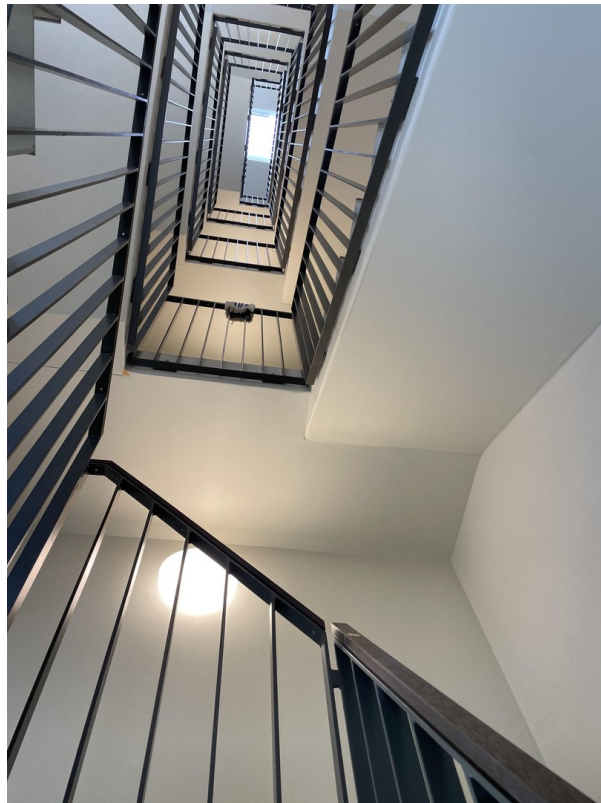


Wohnungstür

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Garten

# Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick auf den Balkon



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Ankleide, Einbauschränk



Ankleide, Einbauschränk

# Exposé - Galerie



Ankleide, Einbauschränk



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Hauswirtschaftsraum



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



**Barmbeker Jung**  
HARDORFFSWEG

# 24

3.OG / 2 ZIMMER / CA. 66,1 M<sup>2</sup>

LAGE IM GESCHOSS



LAGE IM OBJEKT

