

# Exposé

## Maisonette in Hamburg

### Charmante 3-Zimmer-Maisonettewohnung, TG-Stellplatz & Balkon in grüner Lage von Hamburg Meiendorf



Objekt-Nr. OM-459117

#### Maisonette

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
K. Westphal

22145 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte und durchdacht geschnittene 3-Zimmer-Maisonettewohnung überzeugt mit ca. 82 m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche sowie einer gelungenen Raumaufteilung über zwei Ebenen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit integrierter Küchenzeile, der durch große Fensterflächen und den direkten Zugang zum westlich ausgerichteten Balkon ein angenehmes Wohngefühl schafft. Von hier aus genießen Sie einen ruhigen Blick ins Grüne – ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Ein weiteres Zimmer auf der unteren Ebene eignet sich perfekt als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Über eine hochwertige, massive Buchentreppe gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden. Dieser bietet auf ca. 23 qm Nutzfläche und einem Wohnflächenäquivalent von ca. 12 qm ein helles, vielseitig nutzbares Zimmer mit zwei großen Dachfenstern und ist dank seiner Ausstattung und Wohnqualität ideal als vollwertiger Wohnraum nutzbar – beispielsweise als Kinder-, Schlaf- oder Arbeitszimmer sowie als persönlicher Rückzugsort. Ein Dachfenster ist zudem als Notausstieg ausgeführt.

Objekt / Gebäude

- Gepflegte Wohnanlage mit nur 12 Einheiten (6 pro Eingang)
- Großzügiges Gemeinschaftsgrundstück mit Garten
- Tiefgarazenzufahrt mit beheizter Rampe (komfortabel im Winter)
- Zentrale Gasheizung
- Laufend instand gehalten (u. a. Drainage, Fassadenanstrich)
- Energieeffizienzklasse C (Energieausweis vorhanden)

## Ausstattung

Ausstattung

- Westbalkon mit grünem Ausblick
- Parkett- und Fliesenböden in den Wohnbereichen
- Laminat im Spitzboden
- Tageslichtbad mit Badewanne, Duschtrennung, zwei Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Großzügige Stauraumlösungen (Einbauschränk im Flur, Abseiten, Stauraum unter der Treppe)
- Küchenzeile mit Elektrogeräten
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Eigener, gefliester Kellerraum (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit Stromanschlüssen, auch als Hobbyraum nutzbar
- Tiefgaragenstellplatz
- Gemeinschaftsräume: Fahrradkeller, Trockenraum und Waschküche

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder junge Familien, die Wert auf eine ruhige, grüne Wohnlage mit guter Anbindung legen.

Das monatliche Hausgeld beträgt 487 € und umfasst bereits die Heiz- und Wasserkosten sowie die Instandhaltungsrücklage. In diesem Betrag ist zudem eine aktuell erhöhte Zuführung zur Rücklage im Zuge der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes berücksichtigt.

**Lage**

Die Wohnung befindet sich im beliebten Hamburger Stadtteil Meindorf und bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäcker, Drogerien, Ärzte und Apotheken – sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Hamburger Innenstadt (ca. 30 Minuten). Das Zentrum von Rahlstedt sowie die Autobahn A1 (Auffahrt Stapelfeld) sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. In einer guten Stunde ist man an der Ostsee.

Für Naturliebhaber bieten das nahegelegene Stellmoorer Tunneltal und das Naturschutzgebiet Höltingbaum ideale Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Blick von der Strasse

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Garten



# Exposé - Galerie



TG mit Eingang zum Kellerflur

# Exposé - Galerie



Abstellfläche für Räder

# Exposé - Galerie



Waschküche



eigener Keller

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Flur



# Exposé - Galerie



zum oberen Zimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badewanne

# Exposé - Galerie



Waschmaschinenanschluss im Bad



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Balkon



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Ausblick Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Ausblick Küchenfenster

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Umgebung

# Exposé - Galerie



Tunneltal



Tunneltal

# Exposé - Galerie



Tunneltal



Höltigbaum

# Exposé - Grundrisse



untere Ebene

# Exposé - Grundrisse



oberes Zimmer