

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Stadthaus-Feeling: Großzügige Wohnung mit separatem Office und eigenem Parkplatz



Objekt-Nr. OM-459429

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **875.000 €**

22089 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2021	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	394 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche, vor fünf Jahren hochwertig kernsanierte Loft-Eigentumswohnung vereint modernes Wohnen mit absolut ruhiger Lage im Hinterhaus und bietet ein Wohngefühl, das man in Hamburg nur selten findet. Fernab vom Straßenlärm entsteht hier ein nahezu hausähnliches Wohnkonzept mit großzügigen Außenflächen, eigenem Stellplatz direkt vor der Tür und einem ebenerdigen, seniorengerechten Grundriss.

Die stilvolle Wohnung befindet sich in einem modernisierten Wohnensemble in Hamburg-Eilbek und überzeugt durch ihre besondere Kombination aus urbaner Lage, Privatsphäre und außergewöhnlichem Raumgefühl. Mit ca. 134,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche, lichtdurchfluteten Räumen und einem individuellen Loft-Charakter hebt sich diese Immobilie deutlich von klassischen Standardwohnungen ab.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Hochwertige Materialien, moderne Bäder sowie die offene Raumgestaltung schaffen eine moderne und zugleich warme Wohnatmosphäre. Neben dem Schlafzimmer und weiteren flexibel nutzbaren Räumen bietet insbesondere das separate Zimmer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als hochwertiges Homeoffice, Atelier oder ruhiger Arbeitsbereich.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Terrassenflächen mit angenehmer Privatsphäre und Gartenflair, die den Wohnraum harmonisch erweitern und ein außergewöhnliches Wohngefühl schaffen.

Zusätzlichen Wohnkomfort bietet die energieeffiziente Bauweise der Immobilie. Eine auf dem Dach installierte Solarthermie-Anlage unterstützt die Warmwasseraufbereitung und trägt dazu bei, die laufenden Gaskosten spürbar zu reduzieren.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Menschen, die etwas Besonderes suchen: großzügiges, ebenerdiges Wohnen mit hoher Wohnqualität, viel Ruhe und gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Hamburger Innenstadt.

## Ausstattung

- Hochwertige Design-Vinylböden in den Wohnräumen sowie modern geflieste Badezimmer
- Angenehmes Wohnklima durch Fußbodenheizung in allen Räumen
- Stilvoll ausgestattete Badezimmer mit hochwertigen Markenarmaturen
- Moderne Nobilia-Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten
- Klimaanlage im Schlafzimmer für zusätzlichen Wohnkomfort
- 3-fach isolierverglaste Fenster
- Energieeffiziente Bauweise mit Solarthermie-Anlage zur Warmwasseraufbereitung
- Ruhige und geschützte Hinterhauslage trotz zentraler Hamburger Lage
- Moderne, zeitlose Architektur mit loftartigem Wohncharakter
- Ebenerdiger und barrierearmer Grundriss – ideal für jede Lebensphase
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten, unter anderem ideal für Homeoffice oder Atelier
- Zwei praktische Abstellräume, davon einer innerhalb der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss sowie ein weiterer externer Abstellraum, ideal z. B. für Kinderwagen oder zusätzliche Lagerfläche
- Eigener Stellplatz direkt vor der Wohnung
- Großzügige Terrassenflächen mit viel Privatsphäre und Gartenflair

- Hochwertig kernsaniert vor ca. fünf Jahren
- Attraktive Kombination aus urbanem Wohnen, Ruhe und außergewöhnlichem Wohngefühl

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und zugleich angenehm ruhiger Lage von Hamburg-Eilbek im beliebten Stadtteil Wandsbek. Durch die geschützte Hinterhauslage genießen Sie hier eine außergewöhnliche Ruhe und Privatsphäre – mitten in der Stadt und dennoch fernab des Trubels der Wandsbeker Chaussee.

Die Umgebung verbindet urbanes Leben mit hoher Alltagstauglichkeit: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Fitnessstudios befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Hamburger Innenstadt, die Alster sowie die beliebten Stadtteile Uhlenhorst und Winterhude sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Stationen Wartenau und Ritterstraße sowie mehrere Buslinien befinden sich fußläufig entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zum Flughafen. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen sind zudem alle Hamburger Stadtteile optimal erreichbar.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnen mit hohem Erholungswert. Parks, Grünanlagen und Kanäle entlang der Wandse bieten zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Eine Lage für alle, die zentrales Hamburger Wohnen mit Ruhe, Komfort und hoher Lebensqualität verbinden möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohn,- Esszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Garten und Parkplatz

# Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Großes Vollbad



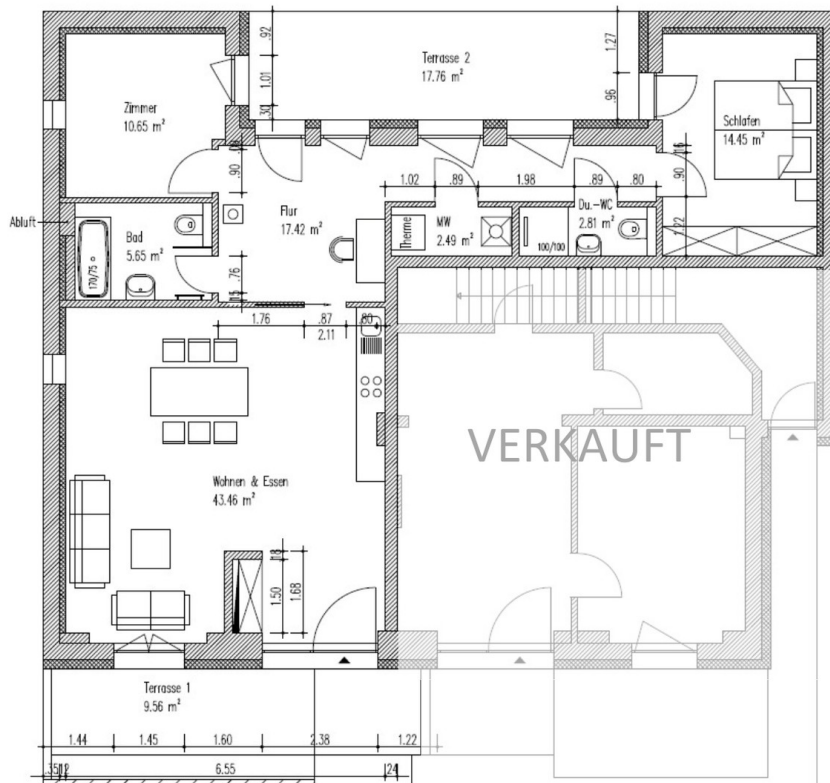
Großes Vollbad

# Exposé - Galerie

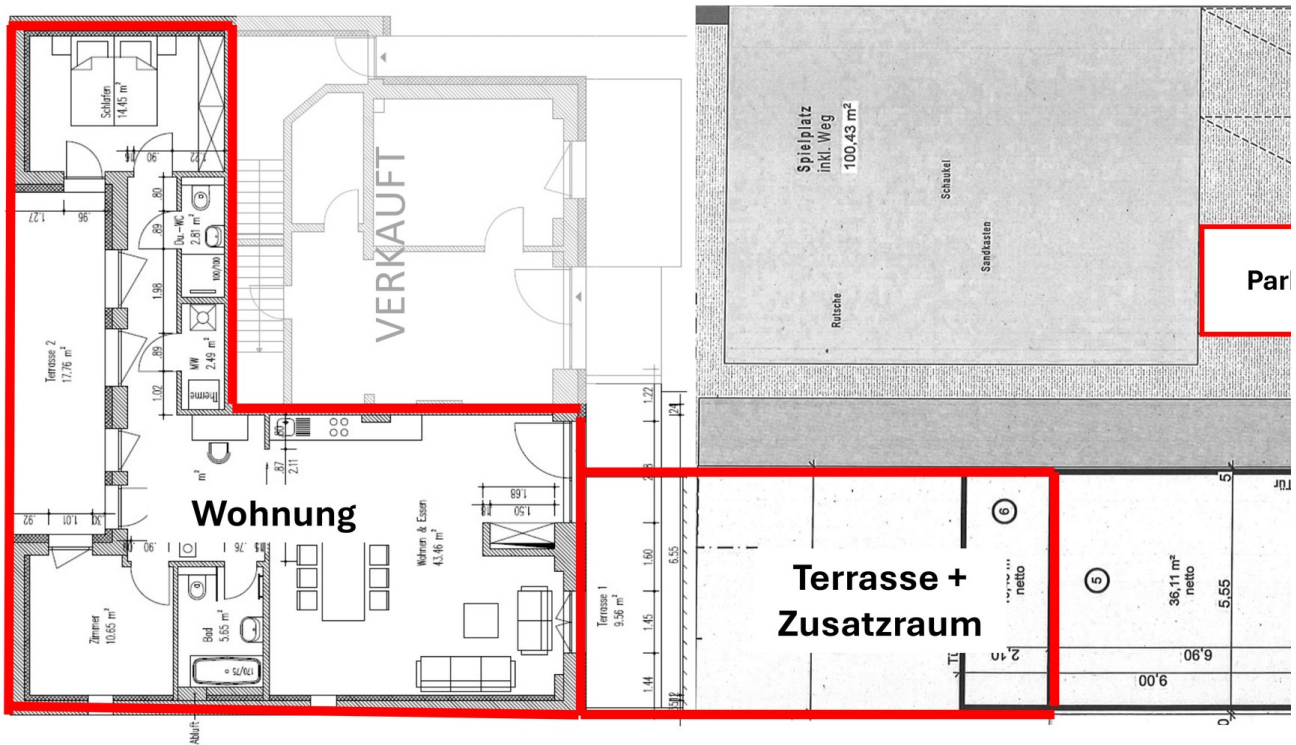


Separates WC + Dusche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung



Grundriss Gesamt