

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Geschmackvolle Wohnung mit vier Zimmern, Balkon und Privatterrasse in HafenCity, Hamburg



Objekt-Nr. OM-463318

#### Wohnung

Verkauf: **930.000 €**

Ansprechpartner:  
R. Bruns

20457 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	391 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie können diese schöne Wohnung im zweiten OG (mit Zwischengeschoss ist es das 3.OG) erwerben, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht.

Das Apartment verfügt über vier einladende Zimmer. Die Immobilie ist bequem über einen Fahrstuhl zu erreichen. Auf dem Balkon mit Südausrichtung haben Sie einen schönen Blick in den geschlossenen Innenhof mit Gartenbereich. Eine Vorrichtung zur Montage einer elektronischen Markise ist am Balkon vorhanden. Außerdem verfügt die Immobilie über eine private Dachterrasse (14 qm), welche über den Fahrstuhl und einer Außentreppe erreichbar ist.

Die gesamte Wohnung ist mit Eichenparkett (Landhausdielen) und einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die bodentiefen Fenster sind in allen Räumen mit hochwertigen Plissees und Fliegengittern versehen und sorgen für eine besondere helle Atmosphäre.

Die Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet (NEFF, Liebherr, Miele, Berbel). Die Gegensprechanlage verfügt über eine Video-Funktion. Die Wohnungstür ist meiner 3-fach Verriegelung ausgestattet.

Die zwei Badezimmer sind mit hochwertigen Armaturen und Objekten wie von Villeroy & Boch und Geberit ausgestattet.

Der Fahrradkeller ist über das Erdgeschoss zu erreichen. Der Wohnung sind 4 Fahrradstellplätze zugeordnet. Ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage kann je nach Verfügbarkeit angemietet werden.

Zusätzlich verfügt die Wohnanlage, welche 2016 in einer Baugemeinschaft fertig gestellt wurde, über einen Gemeinschaftsraum und eine Gemeinschafts-Dachterrasse (ca. 100 qm) die zum Verweilen einlädt.

Für den Erwerb der Wohnung fällt keine Provision an.

Von Makleranfragen bitten wir abzusehen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Lohsepark welcher Raum für sportliche Aktivitäten und Spielmöglichkeiten für Kinder bietet.

Zudem befinden sich mehrere Kitas, sowie zwei Grundschulen und eine Stadtteilschule mit Gymnasium in der direkten Nachbarschaft.

Das Westfield, welches im April 2025 erfolgreich eröffnet hat wird, ist in 5 Gehminuten erreichbar und bietet durch ein Einkaufszentrum, Kino, Kreuzfahrtterminal und Ausstellungsflächen, viele zusätzliche Unterhaltungsmöglichkeiten.

Die Innenstadt sowie die Binnenalster sind in 15 Gehminuten zu erreichen. Die U-Bahn Haltestelle Hafencity Universität der Linie U4 ist in 5 Gehminuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Küche mit Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer 2



Haupt Bad a

# Exposé - Galerie



Haupt Bad b



Haupt Bad C

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Gäste Bad a

# Exposé - Galerie



Gäste Bad b



Private Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Innenhof



Gemeinschafts Dachterrasse