

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Exklusives 2 Zimmer Appartement in den Rainvilleterassen in Ottensen



Objekt-Nr. OM-463341

**Wohnung**

Verkauf: **699.000 €**

22765 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|                       |                      |                   |                 |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr               | 2016                 | Zustand           | Neuwertig       |
| Etagen                | 4                    | Schlafzimmer      | 1               |
| Zimmer                | 2,00                 | Badezimmer        | 1               |
| Wohnfläche            | 55,00 m <sup>2</sup> | Etage             | 1. OG           |
| Nutzfläche            | 3,50 m <sup>2</sup>  | Garagen           | 1               |
| Energieträger         | Fernwärme            | Tiefgaragenplätze | 1               |
| Preis Garage/Stellpl. | 65.000 €             | Stellplätze       | 1               |
| Hausgeld mtl.         | 250 €                | Heizung           | Fußbodenheizung |
| Übernahme             | Nach Vereinbarung    |                   |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen mitten im HeinePark an der Elbchaussee:

Exklusives Luxus Stadtappartement in Hamburgs Bestlage - den Rainvilleappartments

Dieses exklusive Stadtappartement vereint architektonische Eleganz, hochwertige Ausstattung und eine der begehrtesten Wohnlagen Hamburgs zu einem außergewöhnlichen Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Die Wohnung befindet sich in einem modernen, repräsentativen

Wohnensemble, das von Michel Kagan Architecture & Associés entworfen und von Hamburg Team realisiert wurde. Bereits die Architektur des Gebäudes überzeugt durch eine stilvolle Natursteinfassade mit warmen

Holzelementen, bodentiefe Aluminiumfenster und eine zeitlos elegante Formensprache.

Auf ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich die Wohnung als stilvoll konzipiertes Appartement mit einem besonders harmonischen Wohngefühl. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das

Herzstück der Immobilie. Große, bodentiefe Fensterflächen sorgen für viel

Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Der hochwertige Eiche-Parkettboden, die Deckenhöhe von ca. 2,75 m

sowie die geschmackvolle Materialauswahl verleihen den Räumen eine elegante und zugleich warme Ausstrahlung.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Einbauküche, die sich perfekt in das Wohnkonzept einfügt. Maßgefertigte Hängeschränke aus Massivholz-Eiche, eine moderne Ausstattung inklusive

Waschmaschine und Trockner sowie eine hängende Design Dunstabzugshaube, die zugleich als dimmbare Leuchte genutzt werden kann, unterstreichen den exklusiven Charakter der Wohnung. Die zahlreichen Tischlereinbauten aus Eiche — darunter ein Einbauschränk, ein Schuhschränk sowie maßgeschneiderte

Regale im Wohnbereich, Flur und Bad — schaffen ein besonders stimmiges Gesamtbild und lassen die Wohnung wie „aus einem Guss“ wirken.

Auch das Bad erfüllt höchste Ansprüche an Design und Komfort. Eine Floating- Badewanne von Kaldewei, hochwertige

Wandarmaturen von Dornbracht, ein Waschbecken mit Unterschrank von Laufen, ein maßgefertigter Spiegelschränk sowie großformatige Natursteinfliesen sorgen für ein edles, luxuriöses Ambiente. Ergänzt wird die Ausstattung durch in die Wand eingelassene Armaturen und einen Handtuchheizkörper.

Der ca. 7 m<sup>2</sup> große Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen geschützten Rückzugsort mit angenehmem Blick ins Grüne. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien genießen — eingebettet in

ein gepflegtes, ruhiges, grünes und exklusives Wohnumfeld.

Technisch überzeugt die Wohnung ebenfalls auf hohem Niveau: Fußbodenheizung über Fernwärme, vier unabhängig steuerbare

Thermostate, eine Zehnder Be- und Entlüftungsanlage, dreifachverglaste

Aluminiumfenster mit Dreh-Kipp-Beschlägen, hohe Schallisolierung, Touch-Lichtschalter, Videogegensprechanlage sowie

schlüsselreier Zugang über Transponder bieten modernen Komfort im Alltag. Das Gebäude ist vollständig unterkellert, verfügt über einen großen ca. 5 Meter hohen Kellerraum, welcher als extra Stauraum hervorragend geeignet ist.

# Ausstattung

Es wurde sehr viel Wert auf hochwertige Materialien gelegt die beständig sind. Das Objekt ist sehr exklusiv und in einem exzellenten Zustand. Regelmäßige Wartung und Pflege gehören selbstverständlich zur Betreuung durch den Hausverwalter dazu und tragen zu einer Wertbeständigkeit bei.

Ausstattung:

- 55 m<sup>2</sup>
- Spa Bad mit Floating-Badewanne 2x1m von Kaldewei
- Unterputz / Wandarmaturen von Dornbracht.
- Waschbecken und Unterschrank von Laufen

Hochwertige Natursteinfliesen 80 x 80 cm

- Eiche Parkett gewachst
- Deckenhöhe 2,75m
- Deckenhohe und Bodentiefe Aluminium Fenster
- Touch Lichtschalter
- Sehr Hohe Schallisolierung
- Hochwertige Küche von Neff mit Glasarbeitsplatte inkl. Waschmaschine & Trockner, Backofen mit Dampfgarer, Induktionskochplatte, neuer Geschirrspüler und einer design Dunstabzugshaube die als dimmbare Lampe getarnt ist
- Videogegensprechanlage
- Fußbodenheizung mit 4 unabhängigen Thermostaten
- Handtuch Heizkörper
- Zehnder Belüftungsanlage
- Flexible Sicht- und Sonnenschutzläden
- Aluminium Fenster mit Drehkipp- Beschlägen 3-Fach Verglasung
- sehr Großer Abstellraum im Keller (ca.6Meter hoch)
- 7qm Großer Balkon
- Einputzschienen inkl. Vorhänge
- Eingangsbereich und Garagenzugang erfolgt

Schlüsselfrei über einen Transponder

- Begehbarer Einbauschränk aus massivholz Eiche
- SchuhEinbauschränk aus massivholz Eiche
- Deckeneinbauleuchten
- Regale aus massivholz Eiche

Duplex-Garagenstellplatz optional erwerbbar

Bauherr: Hamburg Team

Bauunternehmen: Wulff

Architekt: Michel Kargen (Paris)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Sonstiges**

Duplex-Garagenstellplatz optional erwerbbar

**Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen Hamburgs, eingebettet in das repräsentative Umfeld der Elbvororte. Geprägt von prachtvollen Villenanwesen, altem Baumbestand, gepflegten Grünflächen und der Nähe zur Elbe entsteht hier ein

außergewöhnliches Wohnambiente von Ruhe, Eleganz und hanseatischer Noblesse.

Die Umgebung bietet eine ideale Verbindung aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Spaziergänge am Elbufer, weitläufige Parkanlagen sowie charmante Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten

befinden sich in komfortabler Nähe. Das beliebte Ottensen bietet eine

ausgezeichnete Nahversorgung mit Boutiquen, Feinkost, Ärzten und Geschäften des täglichen Bedarfs.

Auch die Anbindung ist hervorragend: Die Hamburger Innenstadt, der Jungfernstieg und der Hauptbahnhof sind bequem erreichbar, ebenso wie der Flughafen.

Renommierete Schulen, Sport- und Freizeitangebote sowie kulturelle

Einrichtungen unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Adresse.

Diese Lage steht für stilvolles Wohnen in einem der wertstabilsten und gefragtesten Quartiere Hamburgs – exklusiv, grün, elbnah

und gleichzeitig bestens angebunden.

Heinepark, Ottensen, Elbstrand, Övelgönne, mehrere Parks, Dockland daneben Kreuzfahrtterminal, große Elbstraße, Fischmarkt, Mercado, Ikea, Bahnhof Altona, usw. - Alles fußläufig erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche/Wohnen

# Exposé - Galerie



Diele



Küche

# Exposé - Galerie



Bad mit Floatingbadewanne



Blick in den Heidepark



Schlafzimmer mit Säule

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Gebäude

# Exposé - Grundrisse



Grundriss