

Exposé

Wohnung in Hamburg

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse, Balkon und Tiefgaragenstellplatz in der HafenCity



Objekt-Nr. OM-463540

Wohnung

Verkauf: **879.000 €**

20457 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	88,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Preis Garage/Stellpl.	40.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	323 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoss eines 2016 fertiggestellten Mehrfamilienhauses und bietet ca. 88 m² Wohnfläche bei drei Zimmern. Sie eignet sich gut für Paare, kleine Familien oder Personen, die eine moderne Wohnung mit guter Ausstattung und wenig Renovierungsbedarf suchen. Zur Ausstattung gehören unter anderem ein Aufzug, ein Glasfaseranschluss, Smart-Home-Elemente und eine barrierearme Erreichbarkeit. Besonders hervorzuheben sind die gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrassen mit Blick über die HafenCity.

Die Wohnung ist gut geschnitten und verfügt über drei Zimmer, ein Badezimmer sowie Balkon- bzw. Terrassenflächen von ca. 10 m². Das Gebäude hat fünf Etagen und ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft, die aus der Baugemeinschaft Dock71 hervorgegangen ist. Der Zustand der Wohnung ist sehr gut. Im Jahr 2026 wurden Wände und Decken gestrichen und das Parkett aufgearbeitet. Die Wohnung kann daher ohne größeren Aufwand genutzt werden. Beheizt wird das Gebäude über Fernwärme, die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Eine Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ist vorhanden.

Zur Wohnung gehören ein ca. 5 m² großer Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz. Zusätzlich gibt es drei Stellplätze im Fahrradraum. Innerhalb der Gemeinschaft besteht außerdem ein Carsharing-Verein. Die Kombination aus gepflegtem Zustand, moderner Ausstattung, Tiefgarage, Fahrradstellplätzen und gemeinschaftlichen Dachterrassen macht die Wohnung zu einem praktischen und gut nutzbaren Zuhause.

Ausstattung

- Baujahr 2016
- 3 Zimmer auf ca. 88 m² Wohnfläche
- Lage im 4. Obergeschoss
- Aufzug vorhanden
- Barrierearmer Zugang
- Balkon-/Terrassenflächen mit ca. 10 m²
- Gemeinschaftliche Dachterrassen mit Blick über die HafenCity
- Hochwertiger Parkettboden
- Wände und Decken 2026 frisch gestrichen
- Parkett 2026 aufgearbeitet
- Bezugsfertiger und sehr gepflegter Zustand
- Smart-Home-Elemente
- Glasfaseranschluss
- Fernwärmeheizung
- Zentrale Warmwasserbereitung
- Lüftungsanlage vorhanden
- Ca. 5 m² großer Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Drei Fahrradstellplätze im gemeinschaftlichen Fahrradraum
- Carsharing-Verein innerhalb der Eigentümergeinschaft

- Teil einer modernen Baugemeinschaft (Dock71)
- Wohnungseigentümergeinschaft mit hochwertigem Wohnumfeld
- Kein erkennbarer Renovierungsbedarf
- Moderne und zeitgemäße Gebäudetechnik
- Attraktive Kombination aus urbanem Wohnen, Komfort und Gemeinschaftseinrichtungen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Hamburger HafenCity, einem der modernsten und gefragtesten Stadtquartiere Deutschlands. Das Viertel vereint urbanes Wohnen am Wasser mit moderner Architektur, einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie einem vielfältigen Freizeit- und Kulturangebot. Die direkte Nähe zur Elbe, zur Speicherstadt und zur Hamburger Innenstadt macht die Lage besonders attraktiv. Gleichzeitig sorgen großzügige Grünflächen wie der Lohsepark für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Nahversorgung ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Bildungseinrichtungen sowie medizinische Versorgung befinden sich größtenteils in fußläufiger Entfernung.

Entfernungen zu wichtigen Einrichtungen:

- Lebensmittelgeschäft „Snack Kontor“: ca. 225 m
- Alnatura Super Natur Markt: ca. 400 m
- REWE Abholpunkt HafenCity: ca. 400 m
- EDEKA Böcker: ca. 450 m
- KiTa am Lohsepark: ca. 100 m
- Campus HafenCity: ca. 200 m
- HafenCity Universität Hamburg: ca. 250 m
- Kinderwelt Hamburg: ca. 600 m
- Café: ca. 25 m
- Bäckerei: ca. 70 m
- Restaurant „The Table“: ca. 100 m
- Weitere Restaurants und Cafés: ca. 150 m
- Arztpraxen: ca. 50–100 m
- HafenCity Apotheke: ca. 400 m
- Lohsepark: ca. 100 m
- Spielplätze: ca. 100 m
- Sportmöglichkeiten: ca. 150 m

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Station HafenCity Universität (U4) ist bequem zu Fuß erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Von dort bestehen zahlreiche Regional- und Fernverkehrsverbindungen in die Metropolregion und darüber hinaus.

Entfernungen zu Verkehrsanbindungen:

- U-Bahn-Station HafenCity Universität (U4): ca. 350 m
- Hamburger Hauptbahnhof: ca. 3 km
- Jungfernstieg: ca. 3 km
- Anschlussstelle Hamburg-Veddel (A255): ca. 3 km
- Autobahn A1: ca. 6 km
- Flughafen Hamburg: ca. 13 km

Durch die Kombination aus urbanem Umfeld, moderner Infrastruktur, kurzen Wegen und einer hervorragenden Verkehrsanbindung zählt die HafenCity zu den attraktivsten Wohnlagen Hamburgs.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Virtuelles Staging Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Virtuelles Staging Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Küche



Virtuelles Staging Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Virtuelles Staging Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Virtuelles Staging Flur

Exposé - Galerie



Flur



Virtuelles Staging Bad

Exposé - Galerie



Flur



Abstellraum

Exposé - Galerie



Keller



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Dachterrasse

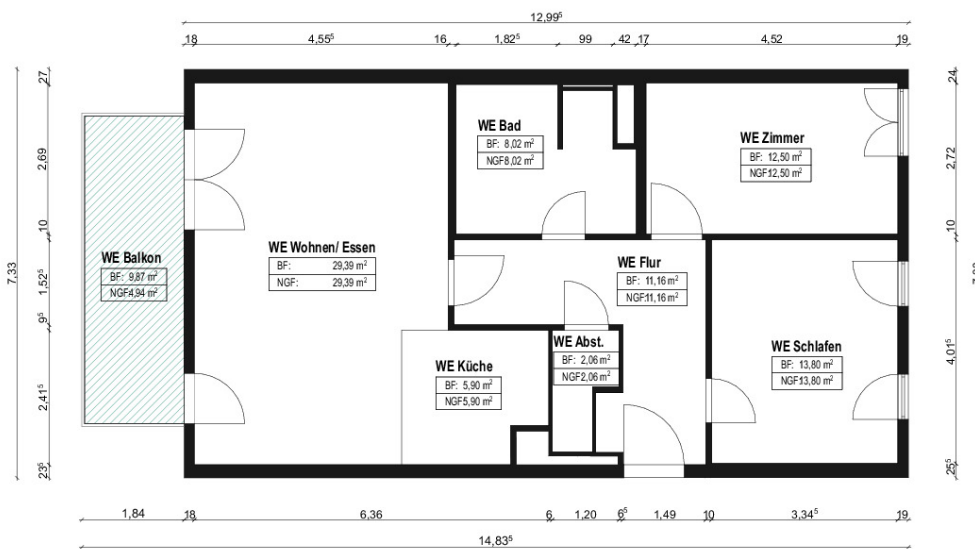
Exposé - Grundrisse









Grundriss perspektivisch



Exposé - Grundrisse



- | | |
|--|---|
|  Nutzfläche |  0% angerechnete Fläche nach WoFIV |
|  Gewerbefläche |  50% angerechnete Fläche nach WoFIV |
|  Wohnfläche |  25% angerechnete Fläche nach WoFIV |

Architekt Dipl.-Ing. & Architekt Hans-Jörg Broda Heustelstraße 76/1 70180 Stuttgart			
Gebäudeart: Wohnung/-en			
Adresse: Yokohomastraße 8, 22455 Hamburg			Firma: 
Planinhalt: Wohnung			
Maßstab: M 1:100	Layout: A4	Datum: 11.06.26	