

Exposé

Terrassenwohnung in Hamburg

Exklusive Gartenwohnung am Alsterlauf



Objekt-Nr. **OM-466349**

Terrassenwohnung

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Katharina Wickland

22297 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	75,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit: Diese außergewöhnliche Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit auf dem Hamburger Immobilienmarkt: Gelegen in einer der begehrtesten Straßen Alsterdorfs werden in dieser exklusiven und gepflegten Wohnanlage nur äußerst selten Objekte veräußert. Die Wohnung ist kurzfristig verfügbar und vereint die Vorzüge urbanen Wohnens mit der Privatsphäre eines Reihenhauses.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Freiheitsgefühl, das durch die weitläufigen Gemeinschaftsflächen der Anlage mit zwei eigenen Kinderspielplätzen und Grünflächen entsteht.

Durch den eigenen Eingang an einem Privatweg genießen Sie zusätzliche Sicherheit mit Reihenhaus-Charakter. Das intelligente Raumkonzept mit zwei Fluren und zwei Badezimmern sorgt für eine optimale Trennung der Wohnbereiche und verleiht der Wohnung eine Großzügigkeit, die deutlich über die reine Quadratmeterzahl hinausgeht.

Ausstattung

Ausstattung & Highlights

- Haus-im-Haus-Charakter: Höchste Individualität durch eigenen Hauseingang mit hochwertiger Glasüberdachung; keine Gemeinschaftsflure.
- Zwei Terrassen für jede Tageszeit: * Ostterrasse: Perfekt für das Frühstück im Freien, geschützt durch eine hochwertige Glasüberdachung.
- Südterrasse: Ein sonniger Rückzugsort, ausgestattet mit einer schattenspendenden Markise.
- Private Gartenbereiche: Zwei Grünflächen zur alleinigen Nutzung (Sondernutzungsrecht) inklusive Gartenhaus, das zusätzliche Abstellfläche bietet. Hier können Sie Ihre Vorstellungen vom eigenen Nutzgarten mitten in der Stadt verwirklichen oder einen Ziergarten anlegen.
- Moderner Wohnkomfort: * Hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2023.
- Fußbodenheizung in allen Räumen, über separate Thermostate individuell regulierbar.
- Zwei Badezimmer: Ein komfortables Vollbad mit Badewanne und Handtuchheizkörper sowie ein separates, modernes Duschbad.
- Fahrrad-Infrastruktur: Hervorragende Abstellmöglichkeiten durch zwei Fahrradkeller in der Tiefgarage sowie zusätzliche Fahrradunterstände direkt am Privatweg.

Parken & Stauraum

Ein Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Grundbuchblatt kann für 35.000 € erworben werden. Dieser bietet einen besonderen Mehrwert: Dank einer abschließbaren Box am Stellplatz lassen sich neben dem PKW auch Regale, Fahrräder oder Wassersportequipment wie Kanus und SUPs sicher und trocken direkt im Haus unterbringen.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage: Grüne Idylle mit perfekter Anbindung. Die Wohnung besticht durch ihre direkte Lage am Kanal, eingebettet zwischen dem Stadtpark und dem Eppendorfer Moor. Ideal für Jogger, Spaziergänger und Wassersportler.

- Mobilität: Der Bahnhof Alsterdorf ist nur ca. 700 m entfernt. Von dort erreichen Sie den Jungfernstieg mit der U1 in ca. 11 Minuten.

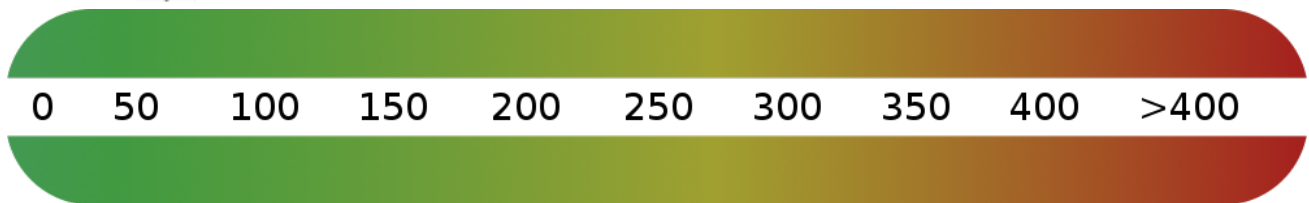
- Global vernetzt: Den Hamburg Airport erreichen Sie in ca. 7 Minuten mit dem Auto oder bequem in 15 Minuten mit dem ÖPNV.
- Fussläufig am Privatweg befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Bäcker, Kiosk mit DHL, Busanbindung sowie eine Kita.
- Diverse Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte ab 500m Entfernung (Lidl, Edeka, Rewe)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	64,70 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

