

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Familienwohnung mit 70qm eigenem Garten in der Nähe der Alster



Objekt-Nr. **OM-469018**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **4.450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tomke Spelters

Uhlenhorster Weg 31B  
22085 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	149,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	500 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	290 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	13.350 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Erdgeschosswohnung im ruhigen Innenhof mit ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint großzügige Raumverhältnisse, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnliches Wohnkonzept in einer der begehrtesten Lagen Hamburgs.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der eigene großzügig geschnittene Garten (rd 50qm) mit angrenzender Terrasse, der den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert und ein seltenes Maß an Privatsphäre bietet. Ob als grüne Ruheoase, stilvoller Outdoor-Bereich oder geschützter Spielbereich für Kinder – dieser private Außenbereich macht die Wohnung zu einer echten Rarität in urbaner Spitzenlage.

Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterfronten und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Der fließende Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schafft ein modernes, offenes Wohngefühl.

Die hochwertige offene Einbauküche von KAH Küchen / bulthaup überzeugt mit eleganten weißen Fronten, einer stilvollen grauen Arbeitsplatte sowie erstklassigen Markengeräten von Miele.

Die Wohnung verfügt über drei großzügig geschnittene Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Besonderen Wohnkomfort bieten die zwei hochwertig ausgestatteten Badezimmer. Ein modernes Duschbad ergänzt das großzügige Hauptbad mit Dusche und Badewanne. Beide Bäder überzeugen durch ihre stilvolle Ausstattung mit integrierten Spiegelschränken, modernen Badmöbeln sowie hochwertigen LED-Deckenspots.

Ein zusätzlicher separater Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für praktischen Stauraum und unterstreicht die durchdachte Funktionalität des Grundrisses.

Die gesamte Wohnung ist ausgestattet mit hochwertigen Einbauschränken vom Tischler.

## Ausstattung

Die Wohnung ist teilmöbliert, und verfügt über moderne LED Spots, Einbauschränke und Spiegel und Unterschränke für Bäder

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Wohnung befindet sich in begehrter Wohnlage im Herzen von Hamburg-Uhlenhorst, einem der exklusivsten und lebenswertesten Stadtteile der Hansestadt. Der Uhlenhorster Weg vereint urbanes Leben mit einer außergewöhnlich ruhigen und grünen Wohnatmosphäre – eine seltene Kombination, die diesen Standort besonders attraktiv macht.

Das Objekt liegt zurückversetzt in einem ruhigen Innenhof und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre sowie eine angenehm entspannte Wohnqualität – mitten in einer der gefragtesten Lagen Hamburgs.

Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die Außenalster mit ihren weitläufigen Spazier- und Joggingwegen, Segelclubs und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten am Wasser. Die Alster prägt das besondere Lebensgefühl dieses Viertels und macht die Lage insbesondere für anspruchsvolle Stadtliebhaber äußerst reizvoll.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Feinkostgeschäfte, Bäckereien, Apotheken sowie diverse Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die beliebten Quartiere rund um den Mühlentempel, die

Papenhuder Straße und den Hofweg bieten ein vielfältiges gastronomisches Angebot, stilvolle Boutiquen sowie ein lebendiges, zugleich entspanntes Stadtleben.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien sowie die nahegelegene U-Bahn-Station Mundsburg gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt, zur HafenCity oder zum Hauptbahnhof. Mit dem Fahrrad erreicht man die Innenstadt in wenigen Minuten.

Familien profitieren zudem von der sehr guten Anbindung an renommierte Schulen, Kindergärten und vielfältige Freizeitangebote. Sport- und Wellnessmöglichkeiten, darunter hochwertige Fitness- und Tennisanlagen, befinden sich ebenfalls in direkter Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

