

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg **Komfortable 4-Zimmer-Wohnung**



Objekt-Nr. **OM-469179**  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **559.000 €**

Ansprechpartner:  
ANJA BRAUN Immobilien

22457 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	129,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	17,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	26.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	557 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Hamburg-Schnelsen liegt in der rückwärtigen Bebauung einer gepflegten Wohnanlage mit 27 Einheiten. In einem kleinen 3-Parteien-Haus nimmt sie die gesamte Erdgeschossenebene ein – ein Wohngefühl, das deutlich privater wirkt als bei einer klassischen Eigentumswohnung.

Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Zwei bodentiefe, zweiflügelige Terrassentüren öffnen den Raum zur überdachten Terrasse und verbinden Wohnen und Draußensein auf besonders angenehme Weise. Die Terrasse fügt sich diskret in die gewachsene Gartenanlage mit altem Baumbestand und prächtigen Rhododendronbüschen ein; zur Terrassenseite schließt hinter dem Park ein Wasserschutzgebiet an.

Neben dem Wohnbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Auch das Hauptschlafzimmer öffnet sich über eine bodentiefe, zweiflügelige Terrassentür zum Grün – für diese besonderen Morgen, an denen die frische Luft schon vor dem ersten Kaffee ins Zimmer darf.

Ein ebenerdiges Duschbad, eine vorbereitete Badewanne, ein großes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab. Eine Wohnung mit Gartengefühl, durchdachtem Schnitt und besonderer Lage innerhalb der Anlage.

Der Tiefgaragenstellplatz gehört zur Wohnung und muss für 26.000,- € mit erworben werden. Die Tiefgarage ist bei Bedarf auch über das Vorderhaus per Aufzug erreichbar. Das Hausgeld für die Wohnung beträgt 537,- €, das für die Tiefgarage beträgt 20,- €.

Um sich auf die Immobilie einzustimmen, können Sie sich hier unser Video ansehen: [bit.ly/HC379](https://bit.ly/HC379)

WENN IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE BISHER GESEHEN HABEN, FORDERN SIE BITTE UNSER UMFANGREICHES EXPOSÉ AN. SIE ERHALTEN DANN KURZFRISTIG ALLE BILDER, WEITERE INFORMATIONEN UND EINE DETAILLIERTE BESCHREIBUNG. BITTE SENDEN SIE IHRE ANFRAGE MIT VOLLSTÄNDIGEN KONTAKTDATEN.

## Ausstattung

KfW-70-Standard | Echtholzparkett | hochwertige Wohnraumfliesen | moderne Einbauküche | Fußbodenheizung | Be- und Entlüftungsanlage | Video-Gegensprechanlage | Kabelanschluss und CAT 5 Anschlüsse | Sanitär: Geberit, Duravit, Catalano | Bedienelemente der Elektroausstattung im Glasdesign | Photovoltaik zur Warmwasseraufbereitung | Induktionskochfeld

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Sollten sich mehrere Kaufinteressenten finden, so entscheidet der Eigentümer über die Annahme Ihres Angebotes. Zustimmung des Eigentümers vorbehalten.

Impressum:

ANJA BRAUN Immobilien

Modering 11

22457 Hamburg

Amtsgericht: Hamburg-Eimsbüttel | USt-Id№: DE320102162

Inhaber: Anja Braun

## Lage

Der Stadtteil Schnelsen liegt im äußersten Nordwesten Hamburgs und zeichnet sich durch seine Nähe zur Natur aus. Innerhalb Schnelsens befindet sich diese Wohnung im nördlichen Teil, nur einen Steinwurf von der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein entfernt. Menschen jeden Alters schätzen die vielen Möglichkeiten zur Naherholung, die Grünflächen, Kultur- und Freizeitangebote. Neben dem Sportverein TuS Germania, gibt es auch einen Tennis- und Squash-Club, Reitvereine sowie den beliebten Golf-Club Hamburg-Wendlohe. Insbesondere Grundschulen und Kindergärten sind zahlreich vorhanden. Schleswig-Holstein mit seinen angrenzenden Gemeinden, ist von Schnelsen aus über Bundesstraßen schnell zu erreichen. Hier finden Sie Natur pur und eine Vielzahl an Hofläden, bei denen Sie Ihre Lebensmittel direkt vom Erzeuger kaufen können.

Für den täglichen Bedarf finden sich Geschäfte im angrenzenden Ortsteil Burgwedel, während die nahegelegene Frohmestraße – das „Dorf“ von Schnelsen – mit einem großen Angebot an Läden, Wochenmarkt, Ärzten und Restaurants lockt. So haben Bewohner die Wahl zwischen schneller Nahversorgung und vielfältigem Einkaufsbummel.

Die Mikrolage der Immobilie überzeugt zudem durch ihre dezentrale, aber verkehrsgünstige Anbindung. Die Autobahnen A7 und A23 sind in kurzer Zeit erreichbar. Noch komfortabler wird jedoch der öffentliche Nahverkehr: Mit dem Metrobus 5, einer der wichtigsten Linien Hamburgs, gelangen Sie direkt und ohne Umsteigen in die Innenstadt. Ergänzend besteht ab 2028 mit der neuen S-Bahn-Linie S5 eine weitere schnelle Verbindung, die Burgwedel und Schnelsen direkt an die Hamburger City anbindet. Auch der Flughafen Fuhlsbüttel ist schnell erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	59,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Arbeits- oder Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Grundrisse

