

Exposé

Terrassenwohnung in Hamburg

Maisonette mit Holz-Terrasse und Stellplatz zur Miete



Objekt-Nr. **OM-470627**

Terrassenwohnung

Vermietung: **3.620 € + NK**

Ansprechpartner:
Familie Gerads

22041 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1939	Miete Garage/Stellpl.	80 €
Etagen	2	Mietsicherheit	10.860 €
Zimmer	7,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	240,00 m ²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	240,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit

Dieses charmante Haus, das ursprünglich im Stil einer kleinen Kaffeemühle mit Flachdach erbaut wurde, hat sich seit der Errichtung 1939 über die Jahre hinweg sehr gut entwickelt. Durch mehrere geschmackvolle Erweiterungen und Modernisierungen, insbesondere in den Jahren 1996, 2004 und 2023, wurde die Fläche auf über 240 qm ausgeweitet. Das Haus verbindet geschickt historischen Charme mit modernem Komfort.

Im Inneren erwartet Sie eine gehobene Ausstattung mit einem großzügigen Eingangsbereich, der einen einladenden ersten Eindruck vermittelt. Das Haus verfügt über gut geschnittene Räume, mit derzeit drei separaten Schlafzimmern, sodass viel Raum für privates Leben und Arbeiten im Home Office möglich wird.

Besonders erwähnenswert ist das 1996 errichtete helle Dachgeschoss – mit attraktivem Gebälk und flach geneigten Decken – das dem Haus eine besondere Note verleiht. Ein weiteres Highlight des Anwesens ist der später erbaute Wintergarten, der den 2004 entstandenen Anbau verbindet und mit einer großzügigen Holzterrasse zum Entspannen und Genießen einlädt - eine seltene "kleine private Oase" im städtischen Eigenheim.

Die umfassenden energetischen Sanierungen, einschließlich des Einbaus von 14 energiesparenden, dreifach verglasten Fenstern im Jahr 2023, stellen einen wesentlichen Bestandteil der letzten Modernisierungsmaßnahmen dar. Zudem wurde das Haupthaus umfassend isoliert und der Anbau klimaoptimierend hochwertig saniert, was zu einem angenehmen Wohngefühl beiträgt.

Dank der zentrumsnahen Lage sind alltägliche Bedürfnisse schnell erledigt. Supermärkte, Schulen, Ärzte etc. sind in der direkten Umgebung. Zur Alster fährt man in 10 Minuten und die pure Natur erreicht man in 20 Minuten (z.B. Sachsenwald, Boberger Dünen, etc.)

Das Grundstück, das insgesamt 372 Quadratmeter umfasst und über praktische Stellplätze verfügt, rundet das Angebot ab.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	124,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



OEG_B_Wintergarten_1

Exposé - Galerie



OEG_B_Kueche



OEG_C_Gaeste_Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



1OG_Wohnbereich_Ankleide

Grundrisse – Grundsätzlicher Aufbau



Grundriss_Uebersicht

Exposé - Galerie

Flächenangaben Wohnhaus mit Anbau/Terrasse/Hoffläche

Die in der Anzeige angegebene Fläche errechnet sich wie folgt:

Haupthaus 126,52 m² + Wintergarten 29,46 m² + Anbau 53,73 m² + Terrasse 120 m² (anteilig zu 1/4) 30 m²
= Gesamt 239,71 m²

Erdgeschoss (EG)	
- Foyer/Eingangsdiele inkl. Gäste-WC	20,68 QM
- Küche mit großzügigen Einbauschränken	24,51 QM
Obergeschoss (OG)	
- Zimmer	14,55 QM
- Umkleide-Zimmer mit Einbauschränk	22,08 QM
- Duschbad mit sep. WC und Flur	9,30 QM
Dachgeschoss (DG)	
- Loft-Zimmer mit Sanitärbereich	35,40 QM
	<hr/>
	126,52 QM
	<hr/>
Wintergarten (EG)	
- Wohn-/Essraum	29,46 QM
	<hr/>
Anbau (EG)	
- Zimmer mit Einbauschränk	17,95 QM
- Flur/Zimmer mit Einbauschränk	14,56 QM
- Zimmer mit Einbauschränk	10,65 QM
- Duschbad mit WC	4,77 QM
- Abstellraum für Gartengeräte/Fahrrad etc.	5,80 QM
	<hr/>
	53,73 QM
	<hr/>
Keller (KG)	
- Heizungsraum	12,46 QM
- Waschraum 1	10,90 QM
- Abstellraum 2	15,01 QM
- Flur	7,06 QM
	<hr/>
	45,43 QM
	<hr/>
Terrasse (EG)	120,00 QM
	<hr/>
Gepflasterter Hinterhof mit Stellplätzen (EG)	50,00 QM
	<hr/>
Flächensumme	425,14 QM

(Flächenangaben ohne Gewähr; Maße sind am Bau zu prüfen)

Flächenangaben