

Exposé

Wohnung in Hamburg

Provisionsfreie Beletage. Traumhafte 112m² (3,5-Zimmer) Wohnung in Uhlenhorst. Baujahr 2004.



Objekt-Nr. OM-470680

Wohnung

Verkauf: **750.000 €**

Winterhuder Weg 43
22085 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	112,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,74 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	434 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause - In einer der begehrtesten Lagen der Hansestadt – im Winterhuder Weg – erwartet Sie diese großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung. Sie befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2004.

Besonder Exklusiv: Pro Etage befindet sich nur eine einzige Wohneinheit, welche bequem und barrierearm direkt über den hauseigenen Aufzug erreichbar ist.

Auf rund 112 Quadratmetern Wohnfläche erwartet Sie ein echtes Raumwunder, welches urbane Eleganz mit Wohnkomfort vereint. Das absolute Herzstück der Wohnung ist der weitläufige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Dank der raumhohen Verglasung und der optimalen Südwest-Ausrichtung werden die Räume mit Tageslicht durchflutet.

Der durchgängig verlegte, hochwertige Parkettboden unterstreicht dabei das außergewöhnlich freie Wohngefühl. Nahtlos in diesen Lebensraum integriert präsentiert sich die offene Küche der Marke „Format Küchen“. Der fließende Übergang in den Wintergarten-Bereich bietet den perfekten Rahmen für gesellige Abende an einem großen Esstisch.

Vom Wohnbereich aus treten Sie direkt auf den ca. 10 qm großen Südwest-Balkon. Geschützt und ruhig zur grünen Gartenseite gelegen, blicken Sie hier in einen absolut gepflegten Garten im Hinterhof und genießen optimale Sonnenverhältnisse bis in den späten Abend – der perfekte Ort für Ihre private Lounge-Area.

Das Hauptschlafzimmer zeigt eindrucksvoll, dass sich pulsierendes Großstadtleben und himmlische Ruhe nicht ausschließen: Eine hochwertige Verglasung sorgt hier für akustische Isolation und ungestörten Schlaf, während ein französischer Balkon charmanter Platz für Ihre Pflanzen bietet.

Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei weitere, Zimmer: Ein Raum mit ca. 15 qm großer Fläche eignet sich dank großem Fenster und viel Tageslicht ideal als repräsentatives Home-Office oder Gästezimmer.

Das letzte, etwas kleinere Zimmer lässt sich perfekt als gemütliches Kinderzimmer nutzen – oder Sie verwandeln es in einen luxuriösen Walk-in-Closet, der das nebenan liegende Schlafzimmer zu einer echten Master-Suite macht.

Abgerundet wird dieses Angebot durch reichlich Stauraum in Form eines praktischen Abstellraums in der Wohnung sowie eines eigenen Kellerraums und weiterer Abstellräume (z.B. einem Gemeinschaftskeller für Fahrräder).

Das 2004 als Lückenbebauung errichtete Gebäude besticht zudem durch seine hohe energetische Effizienz und wird über eine umweltfreundliche Fernwärme-Anlage beheizt.

Ihr finanzieller Vorsprung: Da diese Immobilie direkt vom Eigentümer verkauft wird, sparen Sie sich die branchenübliche Maklercourtage in Höhe von 3,57 %. Das entspricht bei diesem Objekt einem gewaltigen Preisvorteil von fast 30.000€!

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Ihr finanzieller Vorsprung: Da diese Immobilie direkt vom Eigentümer verkauft wird, sparen Sie sich die branchenübliche Maklercourtage in Höhe von 3,57 %. Das entspricht bei diesem Objekt einem gewaltigen Preisvorteil von fast 30.000€!

Lage

Urbaner Puls & grüne Alster-Idylle: Willkommen auf der Uhlenhorst

Diese Immobilie befindet sich in einer der absoluten Top-Lagen der Hansestadt, exakt dort, wo das mondäne Uhlenhorst und das lebendige Winterhude aufeinandertreffen. Hier müssen Sie sich nicht zwischen Großstadt-Vibe und Natur entscheiden – Sie bekommen beides auf höchstem Niveau.

Lifestyle & Kulinarik vor der Tür: Der berühmte Mühlenkamp ist nur einen Steinwurf entfernt. Starten Sie Ihren Tag mit einem gesunden Frühstück im beliebten Paledo, schlendern Sie vorbei an Boutiquen wie Marc O'Polo und genießen Sie abends erstklassiges Essen oder einen Drink im Henny's.

Natur & Erholung: Die Außenalster liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Ob für die morgendliche Joggingrunde, einen ausgedehnten Spaziergang oder eine Segeltour – Hamburgs schönstes Naherholungsgebiet ist quasi Ihr Vorgarten.

Infrastruktur: Ihre täglichen Besorgungen erledigen Sie absolut stressfrei. Ein moderner REWE-Markt befindet sich in direkter Nachbarschaft, Ebenso ein LIDL, Budni, Edeka und vieles Mehr. Auch die Anbindung an den ÖPNV lässt keine Wünsche offen, da direkt an Ihrer Bushaltestelle 3 Buslinien zusammenlaufen und Sie nur eine Bus-Station von der U3 entfernt wohnen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohn- & Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- & Essbereich



Wohn- & Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Walk-In-Closet



Büro, Gäste- oder Kinderzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Vollbad mit Dusch & Wanne



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Straßenansicht Winterhuder Weg



Wohn- & Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- & Essbereich



Wohnungsflur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro, Gäste- oder Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Walk-In-Closet

Exposé - Grundrisse



Der Grundriss dient der Illustration und ist nicht als maßstabsgetreu anzusehen.