

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Stilvoller Familienaltbau | 117 m<sup>2</sup> | Garage | Loggia |  
Blick ins Grüne | Tarpenbek**



Objekt-Nr. OM-473096

### Wohnung

Verkauf: **995.000 €**

22453 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1923	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem repräsentativen und gepflegten Altbau aus den 1920er-Jahren erwartet Sie diese außergewöhnlich großzügige 4,5-5-Zimmer-Wohnung mit ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung verbindet den Charme klassischer Hamburger Altbauten mit einer modernen, hochwertigen Ausstattung und einer tollen Lage.

Bereits beim Betreten beeindruckt der großzügige Eingangsbereich, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Hohe Decken, originale Kassettentüren, gepflegte Holzdielen und Fischgrätparkett verleihen der Wohnung eine besondere Atmosphäre.

Das helle Wohnzimmer öffnet sich zur geschützten Loggia mit einem wunderschönen Blick in die weitläufige Gartenanlage. Die Loggia lädt zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein.

Die moderne Wohnküche bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch und verfügt über einen kleinen Balkon. Sie bildet den zentralen Treffpunkt für Familie und Freunde.

Insgesamt stehen fünf sehr gut geschnittene und großzügige Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Das großzügige Hauptschlafzimmer verfügt über einen kleinen, begehbaren Kleiderschrank, der zusätzlichen Stauraum schafft und den Raum funktional ergänzt.

Das hochwertige Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne sowie einem Doppelwaschtisch ausgestattet und bietet viel Platz für die ganze Familie.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung sowie zwei Kellerräume, die zusätzliche Lagerfläche bieten.

Ein weiterer Pluspunkt ist das vorhandene Entwicklungspotenzial: Der Grundriss lässt sich bei Bedarf an individuelle Wohnwünsche anpassen. So wäre beispielsweise die Einrichtung eines Gäste-WCs grundsätzlich denkbar oder die Vergrößerung des Arbeitsplatz-Gästezimmer zu einem weiteren Kinderzimmer.

Zur Wohnung gehört außerdem eine Einzelgarage (25qm), ein seltenes und besonders wertvolles Ausstattungsmerkmal in dieser Lage.

## Ausstattung

- \* Ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 5 Zimmer
- \* Repräsentativer Altbau
- \* Hohe Decken
- \* Originale Kassettentüren
- \* Fischgrätparkett und Holzdielen
- \* Großzügiges Wohnzimmer mit Loggia und Blick ins Grüne
- \* Moderne Wohnküche mit Balkon
- \* Hochwertiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch
- \* Kleiner begehbbarer Kleiderschrank am Hauptschlafzimmer
- \* Praktische Abstellkammer
- \* Zwei Kellerräume
- \* Einzelgarage

\* Großzügige Gemeinschaftsgartenanlage

\* Direkte Nähe zur Tarpenbek mit Uferweg sowie Möglichkeiten zum Stand-up-Paddling und Bootfahren

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Garage ist im Preis inbegriffen. Sollte kein Interesse an der Garage bestehen, kann die Wohnung auch ohne Garage erworben werden.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer der beliebtesten Wohnlagen Hamburgs.

Nur wenige Schritte vom Haus entfernt beginnt der Tarpenbek- oder Alsterwanderweg – ideal zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren. Viele Anwohner nutzen die Nähe zum Wasser außerdem zum Stand-up-Paddling oder starten mit kleinen Booten direkt aufs Wasser.

Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur Eppendorfs mit zahlreichen Cafés, Restaurants, kleinen Geschäften, Parkanlagen, Wochenmärkten sowie einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Trotz der zentralen Lage vermittelt die großzügige Gartenanlage rund um das Haus ein außergewöhnlich grünes und entspanntes Wohngefühl.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	202,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Ankleideraum



Schlafzimmer (Kind)

# Exposé - Galerie



Durchgang Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Essbereich

# Exposé - Galerie



Loggia mit Blick ins Grüne



Bad (Badewanne)

# Exposé - Galerie



Bad (Doppel-Waschbecken)



Arbeits- oder Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 Kind



Küche mit Essbereich

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Gemeinschaftsgarten rechts

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten links



Sicht von Schuppen/Terrasse

# Exposé - Galerie

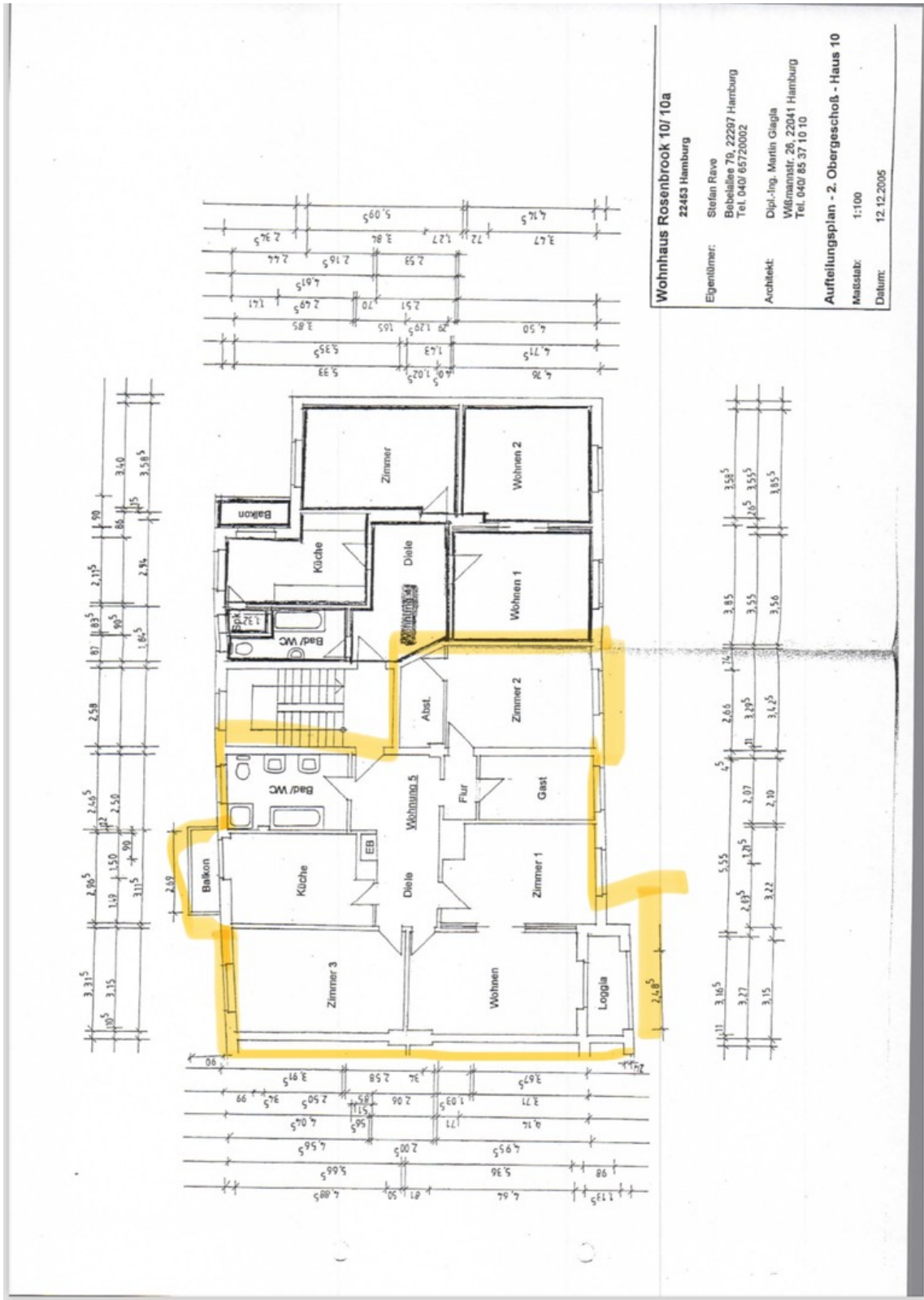


Einfahrt Blick von oben



Hinterhof (Zugang Garage)

# Exposé - Grundrisse



**Wohnhaus Rosenbrook 10/ 10a**  
22463 Hamburg

**Eigentümer:** Stefan Rave  
Bebelallee 76, 22267 Hamburg  
Tel. 040/ 65720002

**Architekt:** Dipl.-Ing. Martin Glagla  
W66mannstr. 26, 22504 Hamburg  
Tel. 040/ 85 37 10 10

**Aufteilungsplan - 2. Obergeschoß - Haus 10**  
Maßstab: 1:100  
Datum: 12.12.2005

Grundriss Whg 5