

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

**Provisionsfrei: Lichtdurchflutete 4-Zimmer-
Eigentumswohnung mit Westbalkon in grüner Bestlage**



Objekt-Nr. OM-474378

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **419.000 €**

Laurembergstieg 7
22391 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	102,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	2,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	571 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in der zweiten Etage (dachgeschoss) einer gepflegten Wohnanlage in Hamburg-Wellingsbüttel, einem der beliebtesten Wohnstandorte im Hamburger Norden. Mit rund 102 m² Wohnfläche, einem sonnigen Westbalkon und einem eigenen Stellplatz bietet die Wohnung ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder das Arbeiten im Homeoffice.

Der durchdachte Grundriss sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Über den großzügigen Eingangsbereich mit großem Einbauschränk sind alle Räume bequem erreichbar. Das helle Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum Westbalkon, auf dem Sie die Abendsonne genießen und den Blick ins Grüne schweifen lassen können. Parkett-, Laminat- und Fliesenböden schaffen eine freundliche und wohnliche Atmosphäre. Die vorhandene Einbauküche verfügt bereits über Elektrogeräte. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet und wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Wohnanlage mit ihrem gewachsenen Baumbestand und den großzügigen Grünflächen. Die parkähnliche Gestaltung schafft nicht nur eine hohe Aufenthaltsqualität, sondern sorgt insbesondere in den Sommermonaten für ein angenehmes Mikroklima und natürliche Verschattung. Trotz der ruhigen Umgebung profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und öffentlichen Verkehrsmitteln (S1)

Die Eigentümergemeinschaft investiert kontinuierlich in die Zukunftsfähigkeit der Anlage. Bereits umgesetzt wurden die Dachdämmung, die Ausstattung mit modernen 3-fach verglasten Fenstern sowie die Installation von Solarmodulen auf den Dächern. Ergänzend werden die Giebel schrittweise energetisch gedämmt. Diese Maßnahmen tragen zur nachhaltigen Weiterentwicklung und zum langfristigen Werterhalt der Wohnanlage bei. In dieser Wohnung ist Dämmung der Giebelwand bereits erfolgt, weshalb die Wohnung nur einen Verbrauch von 113 KWh/qm hat, also weniger als der ältere Verbrauchsausweis des Hauses angibt.

Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit 286 Euro. Zusätzlich werden monatlich 285 Euro der Instandhaltungsrücklage zugeführt, wodurch die finanzielle Grundlage für zukünftige Werterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gestärkt wird.

Ausstattung

Die gepflegte Wohnanlage bietet zahlreiche praktische Gemeinschaftseinrichtungen, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. Ein separater Wasch- und Trockenbereich (beheizt) im Keller schafft wertvolle Freiräume in der Wohnung und ermöglicht eine komfortable Haushaltsorganisation. Für Fahrräder steht ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung, sodass diese sicher, wettergeschützt und platzsparend untergebracht werden können. Gerade für aktive Haushalte und Familien stellen diese zusätzlichen Flächen einen spürbaren Mehrwert im Alltag dar. Der rund 16 m² große Kellerraum erweitert die nutzbare Fläche der Wohnung erheblich. Ob Koffer, Hobbyausstattung, Weihnachtsdekoration oder Vorräte – hier steht außergewöhnlich viel Stauraum zur Verfügung, der im Alltag für spürbare Entlastung sorgt.

Diese Ausstattung verbindet Wohnkomfort, naturnahes Wohnen und nachhaltige Werthaltigkeit in einer der gefragtsten Wohnlagen Hamburgs.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Wellingsbüttel gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Hamburgs und verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität. Die fußläufig erreichbare S-Bahn-Station Wellingsbüttel bietet eine schnelle Anbindung an die Hamburger Innenstadt sowie den Flughafen.

Gleichzeitig laden die zahlreichen Grünflächen und Naherholungsgebiete (Alstertal) der Umgebung zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein.

Die Nähe zum Beispiel zum Alsterlauf und zu Grünflächen ermöglicht Erholung direkt vor der Haustür sowie eine gute ÖPNV in die Hamburger Innenstadt und kurze Fahrzeit zum Hamburger Flughafen sicherstellt. Alle Bedarfe des täglichen Lebens sind fußläufig erreichbar. (Edeka, Budnikowski, Ärztehaus, Apotheken, Bäcker, Restaurants, S-Bahn, Wochenmarkt (2x), eine S-Bahn-Station entfernt liegt das AEZ). Der Alsterwanderweg lädt zum Spazieren, Laufen, Wandern, Kanu Fahren oder Radfahren ein und ist eine tolle Gegend zB auch für Hundebesitzer.

Das Haus der Wohnung liegt in zweiter Reihe. Die Straße ist eine ruhige Sackgasse. Die Wohnung gehört zu den am schönsten und intim gelegenen der Anlage.

Die Wohnung befindet sich in einer weitläufigen, über Jahrzehnte gewachsenen und parkähnlich angelegten Wohnanlage, die von einem Gärtner gepflegt wird. Ein besonderes Highlight ist der alte Baumbestand, der die Anlage umrahmt.

Diese Bäume bieten Ihnen nicht nur einen wunderschönen, grünen Anblick, sondern erfüllen auch eine wichtige Funktion: Im Sommer spenden sie natürlichen Schatten und schützen die Wohnung effektiv vor direkter Sonneneinstrahlung und extremer Hitze. So genießen Sie auch an heißen Tagen ein angenehm kühles und behagliches Raumklima – ganz ohne teure Klimaanlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	162,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Esszimmer



Balkon 3

Exposé - Galerie



Flur1



Flur 2

Exposé - Galerie



Küche



Büro/ Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Vollbad

Exposé - Galerie



Gästebad



Garderobe

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Blich aus Vollbad

Exposé - Galerie



Blick aus Büro/Schlafzimmer



Außenansicht

Exposé - Galerie



Sackgasse



Ruheplatz

Exposé - Galerie



Anlage um die Wohnung



Anlage um die Wohnung

Exposé - Galerie



Keller-Vorraum



Keller

Exposé - Galerie



Fahrradkeller



Trockenkeller

Exposé - Galerie



Waschraum

Exposé - Grundrisse

