

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

Kernsanierte Altbau-Perle in Nienstedten/Flottbek. Dachgeschosswohnung mit Stellplatz



Objekt-Nr. OM-475065

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **1.350.000 €**

22609 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1898	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	545 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Altbau trifft Loftgefühl

Manche Wohnungen überzeugen durch ihre Größe. Andere durch ihre Ausstrahlung. Diese Dachgeschosswohnung vereint beides auf ganz besondere Weise.

Im Dachgeschoss eines liebevoll erhaltenen Altbaus aus dem Jahr 1897 erwartet Sie auf ca. 95,3 m² ein Wohnraum mit außergewöhnlichem Charakter. Bis in den Dachstuhl geöffnete Decken, sichtbare historische Holzbalken und beeindruckende Raumhöhen verleihen der Wohnung ein großzügiges Loftgefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hochwertiger Fischgrätparkett aus Eiche, eine moderne Küche und ein stilvoll saniertes Tageslichtbad mit Naturstein-Waschtisch und Velux-Oberlicht verbinden historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Ein Balkon und eine kleine, geschützte Dachterrasse eröffnen ruhige Rückzugsorte mit Blick ins Grüne. Ergänzt wird das Angebot durch einen zusätzlichen beheizten Raum(wohnliche Nutzfläche) mit ca. 20 m² im Souterrain, ideal als Atelier, Homeoffice oder Hobbyraum –, einen eigenen Kellerraum sowie einen privaten Stellplatz auf dem Grundstück.

Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines gepflegten Altbaus ohne Aufzug.

Auf einen Blick:

- ca. 95,3 m² Wohnfläche
- Dachgeschosswohnung mit offenem Dachstuhl
- Baujahr 1897
- sichtbare Holzbalken und außergewöhnliche Raumhöhe
- 3 Zimmer
- hochwertige Ausstattung
- Fischgrätparkett aus Eiche
- Balkon und Dachterrasse
- beheizter Mehrzweckraum (ca. 20 m²)
- eigener Kellerraum
- privater Stellplatz
- provisionsfreier Verkauf direkt vom Eigentümer

Diese Wohnung lebt von ihrer Atmosphäre. Bilder vermitteln den ersten Eindruck, den besonderen Charakter erleben Sie jedoch erst vor Ort. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie selbst, was diese Immobilie so besonders macht.

Ausstattung

Das Badezimmer kann auf Wunsch mit neuer Badewanne oder Dusche noch individuell gestaltet werden. Aktuell befindet man sich mit den Sanierungsarbeiten in den letzten Zügen, so dass die Wohnung zeitnah übergeben werden kann.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad

Sonstiges

Energieausweis Pflichtangaben: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 215 kWh/ pro Quadratmeter und Jahr.

Wesentlicher Energieträger Erdgas.

Baujahr 1897

Wärmeerzeuger Baujahr 2013

Energieeffizienzklasse G. Gültig bis 11.03.2031

Die Kaufnebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Notar und Grundbucheintrag trägt allein der Käufer.

Lage

Wohnen zwischen Elbe, Jenischpark und Klein Flottbek

Die Wohnung befindet sich im Hamburger Westen, einer der begehrtesten Wohnlagen der Elbvororte. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von herrschaftlichen Altbauten, stilvollen Stadtvillen und viel altem Baumbestand. Hier verbindet sich urbanes Wohnen mit einer außergewöhnlich ruhigen und grünen Umgebung.

Der Jenischpark, der Botanische Garten (Loki-Schmidt-Garten), das Elbufer sowie zahlreiche Spazier- und Radwege befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die S-Bahn-Station Klein Flottbek (S1) ist bequem zu Fuß erreichbar. Von hier gelangen Sie in kurzer Zeit nach Blankenese, Altona, in die Hamburger Innenstadt sowie direkt zum Flughafen. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, naturnahem Wohnen und der Nähe zur Elbe macht diese Adresse seit vielen Jahren zu einer der gefragtesten Wohnlagen Hamburgs.

Wer hier lebt, entscheidet sich bewusst für Lebensqualität, Ruhe und hanseatische Eleganz und genießt gleichzeitig eine exzellente Anbindung an das urbane Leben der Hansestadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer