

Wohn- und Essbereich

Stadt vor der Tür, Grün vor dem Fenster.

Endetagenwohnung am Stadtpark, Baujahr 2023.

WINTERHUDE · PERGOLENVIERTEL

4	95 m²	KfW 40	895.000 €
ZIMMER	WOHNFLÄCHE	ENERGIESTANDARD	KAUFPREIS

Provisionsfrei von privat · barrierefrei

FELDAHORNWEG 51 · 22303 HAMBURG-WINTERHUDE

AUF EINEN BLICK

Feldahornweg 51, 22303 Hamburg

OBJEKT	4-Zimmer-Endetageneigentumswohnung (2. Obergeschoss)
AUFZUG	vorhanden
WOHNFLÄCHE	94,9 m²
BAUJAHR	2023
ENERGIE	KfW 40 · Energieeffizienzklasse A
RÄUME	Wohn- und Essbereich mit offener Küche, drei weitere Zimmer
BÄDER	Vollbad mit Wanne und Dusche, separates Gäste-WC
FREISITZE	Loggia nach Westen, Balkon nach Osten
KÜCHE	Hochwertige Einbauküche mit Geräten von Neff, im Kaufpreis enthalten
AUSSTATTUNG	Gehobene Ausstattung: Echtholzparkett in Eiche, Fußbodenheizung, bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung, rund 2,70 m Raumhöhe in den Wohnräumen, Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Videosprechanlage
INTERNET	Glasfaseranschluss, Netzwerkdosen in allen Zimmern
BARRIEREFREI	ja, Wohnung nach § 52 HBauO
KELLER	eigener Kellerraum, 6 m²
STELLPLATZ	Tiefgaragenstellplatz optional, 42.000 €
HAUSGELD	596 € monatlich
BEZUG	nach Vereinbarung, kurzfristig möglich
KAUFPREIS	895.000 € · von privat, provisionsfrei



Flur



Wohn- und Essbereich



Küche

WOHNEN, ESSEN, KOCHEN

Wohnen mit Blick ins Grüne

Vom Wohn- und Essbereich und von der Loggia schauen Sie in die Baumkronen. Bodentiefe Fenster holen die Natur in den Raum und sorgen den ganzen Tag für Licht.

Die Küche ist offen zum Wohnbereich. So entsteht ein geselliger Mittelpunkt zum Kochen, Essen und Zusammensein, mit freiem Blick von der Loggia bis zum Balkon.

Die Wohnung ist neuwertig und komfortabel ausgestattet. Eichenparkett, Fußbodenheizung und hohe Decken machen sie behaglich und luftig zugleich.

Die Einbauküche mit Geräten von Neff und der Einbauschrank in der Küche bleiben in der Wohnung.

Alle Fenster haben hochwertige, maßgefertigte Plissees, vom Fachbetrieb montiert.



Arbeitszimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer

DIE ZIMMER

Raum für jede Lebensphase

Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer: Wie Sie die Räume nutzen, entscheiden Sie.

Das Arbeitszimmer hat eine eigene Tür zum Wohnbereich und eine weitere zum Kinderzimmer. Beide Lofttüren aus Glas bleiben in der Wohnung und geben den Räumen zusätzliche Weite.

Wer vier vollständig getrennte Zimmer möchte, kann den Durchgang zwischen Arbeits- und Kinderzimmer einfach wieder schließen; die Wand dort ist in Leichtbau ausgeführt.

Paare und Singles wohnen hier ruhig und grün und sind zugleich mitten im Stadtleben.

Familien finden Kitas und Spielflächen direkt vor der Tür.

Und wer sich räumlich verändern und in die Stadt ziehen möchte, wohnt hier barrierefrei und bequem auf einer Ebene.

Zeit für Erholung

Das Schlafzimmer liegt ruhig zum Innenhof.

Das Bad hat eine Wanne und eine geräumige Dusche (90 × 140 cm) und bietet Platz für Waschmaschine und Trockner. Hinzu kommt ein separates Gäste-WC.

Waschtische und WCs stammen von Villeroy & Boch und Geberit, Wanne und Dusche von Kaldewei, die Armaturen von Grohe.

Die beleuchteten Spiegel in Bad und Gäste-WC, die Deckenleuchten, die Akustikpaneele im Flur und die Schränke in Schlaf-, Arbeits- und Kinderzimmer können auf Wunsch in der Wohnung bleiben. Sprechen Sie uns gern darauf an.



Schlafzimmer



Gäste-WC



Bad



Bad



GRUNDRISS

Durchdacht und funktional geschnitten

Wohnen, Essen und Kochen bilden die Mitte der Wohnung. Alle Zimmer sind direkt vom Flur oder vom Wohnbereich aus erreichbar und liegen an den Fensterseiten: nach Westen zu den Bäumen, nach Osten zum Innenhof.

Praktisch sind auch die Bodenbeläge: Parkett in den Wohnräumen, Fliesen in Küche, Eingangsbereich, Bad und Gäste-WC.

Wohnen, Essen, Kochen	29,6 m²
Schlafzimmer	14,7 m²
Arbeitszimmer	10,2 m²
Kinderzimmer	11,9 m²
Flur	12,7 m²
Bad	8,5 m²
Gäste-WC	2,2 m²
Loggia (zur Hälfte)	2,7 m²
Balkon (zur Hälfte)	2,4 m²
Wohnfläche	**94,9 m²**

Rohbaumaße laut Verkaufsplan des Bauträgers; Arbeitszimmer und Bad nach dem Erwerberplan ermittelt. Loggia und Balkon sind zur Hälfte angerechnet.



Küche, Schlafzimmer und Balkon der Wohnung liegen zum Innenhof. Dahinter beginnt das Grün.

Das Haus bietet den Komfort eines modernen Neubaus: Aufzug, Fahrrad- und Kinderwagenräume und einen Gemeinschaftsraum für die Bewohner.

Stellplatz. Er liegt nah am Zugang zu Haus 51 und kann für 42.000 € dazu erworben werden. Die Tiefgarage verfügt über ein Lademanagement, eine Wallbox lässt sich nachrüsten.

LAGE

Der Stadtpark gegenüber

Winterhude ist ein Stadtteil, in dem man bleibt. Im Pergolenviertel, einem neu entstandenen Quartier, sind Wiesen, Stadtparksee und Naturbad fußläufig erreichbar.

Das Viertel ist verkehrsberuhigt. Geschäfte, Cafés und Ärzte erreichen Sie zu Fuß, auch ein Krankenhaus ist in der Nähe.

Mit S1 und U3 sind Sie schnell in der Innenstadt, am Hauptbahnhof und am Flughafen, ideal auch für Pendler und Vielreisende.



Arbeitszimmer

KONTAKT

Martin Siebler

0176 399 15098

martin.siebler@gmail.com

Besichtigungen nach Absprache.

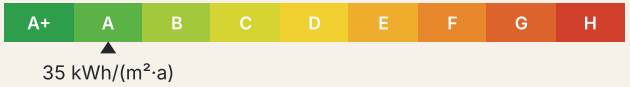
EIN WORT VON UNS

Wir haben diese Wohnung als Erste bezogen und sehr gern hier gewohnt. Vermissen werden wir den Blick in die Bäume und die kurzen Wege: Park, Bahn und alles für den Alltag liegen vor der Tür.

Wir zeigen Ihnen die Wohnung gern persönlich.

Martin und Adriana Siebler

ENERGIE



Energieausweis	Bedarfsausweis, gültig bis 06.02.2033
Endenergiebedarf	35 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	A
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme (Kraft-Wärme-Kopplung)
Baujahr	2023
Heizung	Fußbodenheizung

KOSTEN

Kaufpreis Wohnung	895.000 €, inklusive Einbauküche
Tiefgaragenstellplatz	optional, 42.000 €
Hausgeld Wohnung	596 € monatlich
Hausgeld Stellplatz	54 € monatlich
Käuferprovision	keine, Verkauf von privat
Bezug	nach Vereinbarung

Dieses Exposé ist eine unverbindliche Vorabinformation. Alle Angaben beruhen auf den Unterlagen und Auskünften der Eigentümer und wurden mit Sorgfalt zusammengestellt; eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen. Flächenangaben laut Teilungserklärung, Hausgeld laut Wirtschaftsplan 2026. Grundriss schematisch, nicht maßstäblich. Abgebildetes Mobiliar gehört nicht zum Kaufgegenstand, soweit nicht anders genannt.

Maßgeblich ist allein der notarielle Kaufvertrag. Unterlagen zu Wohnung und Eigentümergemeinschaft stellen wir bei Interesse zur Verfügung. Zwischenverkauf vorbehalten.