

Exposé

Wohnung in Hamburg

Mittendrin und doch im Grünen: Wohntraum im Auenviertel/Ecke Uhlenhorst - von Privat



Objekt-Nr. **OM-293431**

Wohnung

Verkauf: **1.015.000 €**

22089 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	116,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	560 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer idealen Lage - zentral und dennoch ruhig in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße (Zone 30). Das gepflegte 4-Parteien-Wohnhaus verfügt über einen eigenen Fahrstuhl und eine Tiefgarage. Es befindet sich nur eine Wohnung auf jeder Etage, die alle von ihren Eigentümern bewohnt werden.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige helle Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern. Durch den geschickten Grundriss strahlt Licht von zwei Seiten herein. Der angrenzende geräumige Balkon bietet einen weiten Blick in gepflegte Gärten - ein Ort der Entspannung, begleitet vom Zwitschern der Vögel.

Die grifflose Marken-Einbauküche besticht mit einer hochwertigen Ausstattung, einer integrierten Sitzecke sowie Zugang zum Süd-Ost-Balkon.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet einen grünen Ausblick und verfügt über einen eigenen Zugang zum Badezimmer. Das Arbeits-/Kinderzimmer ist vielseitig nutzbar und überzeugt durch seinen lichtdurchfluteten Wintergarten-Charakter. Alle Zimmer haben einen eigenen Balkonzugang.

Ein großes Vollbad mit Fenster sowie ein Gäste-WC vervollständigen diese Traumimmobilie.

Ausstattung

Hier stimmt einfach alles:

- Großzügiger Grundriss mit einer Wohnfläche von ca. 116 m² verteilt auf 3 Zimmer zzgl. Wohnküche, Vollbad und Gäste-WC
- Gute Raumaufteilung und wenig Flurfläche
- Zwei überdachte Balkone mit Zugang aus allen Zimmern
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung (Fernwärme)
- Eichenparkett mit Hamburger Profifußleisten in allen Wohnräumen, Natursteinfliesen in Küche und Bädern
- Bodentiefe Fenster mit Holzrahmen in allen Zimmern
- Glatt verputzte Wände und eine lichte Deckenhöhe von ca. 2,60 m
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung und privater Kellerraum
- Video-Gegensprechanlage
- Barrierearmer Zugang mit dem Fahrstuhl bis ins Kellergeschoss
- 2 Tiefgaragenstellplätze je 35.000 € sind zusätzlich zu erwerben

Diese Wohnung müssen Sie persönlich erleben!

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Kontaktieren Sie uns gerne für ein Exposé mit weiteren Informationen und Fotos.

Lage

Die Lage der Immobilie ist optimal in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße (Zone 30) in Eilbek/Ecke Uhlenhorst. Die Straße ist eine reizende ruhige Wohnstraße mit tollem altem Baumbestand und zum Teil prachtvollen Altbauten.

Sie profitieren von einer exzellenten Verkehrsanbindung mit verschiedenen U- und S-Bahnstationen sowie Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe. Mit der U1 ab Wartenau (450m) gelangen Sie in nur 3 Stationen zum Hauptbahnhof. Mit dem Auto erreichen Sie schnell wichtige Verkehrswege in und aus der Stadt.

Der Eilbekkanal ist die grüne Lunge des Stadtteils und nur wenige Schritte entfernt. Hier können Sie entlang des begrünten Ufers zum Kuhmühlenteich oder der Alster spazieren. Sportbegeisterte finden im Holmes Place (1km) oder der Alsterschwimmhalle (1,8km) ideale Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung. Zudem bietet der Stadtteil ein breites kulturelles Angebot, zum Beispiel im Ernst Deutsch Theater (1,2km).

Der Wochenmarkt Immenhof (850m) begeistert mit einem vielfältigen Angebot an frischen und regionalen Produkten. Das Einkaufszentrum Hamburger Meile (750m) lockt mit einer Vielzahl von Geschäften. In der direkten Umgebung gibt es zudem zahlreiche gute Restaurants und gemütliche Cafés.

Auch für Familien ist dieser Stadtteil ideal. Alle Schulformen und Kitas sind bequem zu Fuß erreichbar. Es gibt mehrere Spielplätze und der Schulhof bietet zusätzliche Spielfläche für Kinder jeden Alters. Sportvereine wie der T.H.-Eilbeck locken mit einem breiten Sportangebot.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,86 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnküche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeiten / Kinder



Grundriss