



# Expose 3-Zimmer-Wohnung

in 22885 Barsbüttel, direkt an der Stadtgrenze Hamburg

ab sofort verfügbar

# Ruhige, komfortable 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre (ohne Makler)

Die helle und freundliche Hochparterre-Wohnung ist 76,89 m<sup>2</sup> groß und befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage nur ca. 20 Minuten mit dem Auto von der Hamburger Innenstadt entfernt. Die liebevoll angelegte Wohnanlage, direkt an der östlichen Landesgrenze zu Hamburg, besteht aus mehreren Häusern und gehört zur schleswig-holsteinischen Gemeinde Barsbüttel.

Barsbüttel schließt unmittelbar an den Hamburger Stadtteil Jenfeld an und verfügt über eine gute Infrastruktur mit Ärzten, verschiedenen Restaurants, Schulen, Kitas, Sportstätten und guten Einkaufsmöglichkeiten. Durch eine gute Verkehrsanbindung genießen die rund 8.500 Einwohner so alle Vorzüge der Großstadt, haben gleichzeitig aber auch direkt vor Ort alle Möglichkeiten für ein angenehmes Leben und sind schnell im Grünen.

## Wohnung (Gesamtgröße 76,89 m<sup>2</sup>)

- Hochparterre in 5 Parteienhauseingang auf 3 Etagen
- Wohnzimmer: 21,46 m<sup>2</sup>; Schlafzimmer: 13,22 m<sup>2</sup>; Kinderzimmer: 8,67 m<sup>2</sup>; Küche: 11,70 m<sup>2</sup>; Bad 3,92 m<sup>2</sup>; Flur: 9,40 m<sup>2</sup>
- 2 Loggien (Südseite: 9,47 m<sup>2</sup> – begehbar von Küche & Wohnzimmer; Nordseite: 7,58 m<sup>2</sup> – begehbar vom Schlafzimmer)
- Wohnzimmer und Küche auf der Südseite, Schlaf- und Kinderzimmer auf der Nordseite
- Elektrische Somfy-Sonnenmarkise mit Fernbedienung über die ganze Länge der Südloggia
- Poggenpohl Echtholz-Küche mit Ceranfeldherd/Backofen (Siemens), Kühlschrank & gesondertem großen Gefrierschrank (Liebherr)
- Durchlauferhitzer im Bad
- Flügeltür von der Küche aus zur Südloggia
- Einbauschränke im Flur
- Teildurchbruch zwischen Schlafzimmer & Kinderzimmer (derzeit mit Leichtbauwand geschlossen)
- Guter Einbruchschutz: Sämtliche Fenster & Loggiatüren abschließbar, einbruchssichere Wohnungstür, Tresor vorhanden
- Türöffner mit Gegensprechanlage
- Kabelanschluss
- Einschlüsselsystem
- Eigener Kellerraum
- Wohngeld 395,- €/Monat

## Wohnanlage

- Bestehend aus mehreren Häusern mit 62 Wohneinheiten bzw. Eigentümern
- Insgesamt 8.352 m<sup>2</sup>, verschiedene Geschosshöhen, max. 4 Stockwerke
- Baujahr: 1972; Erstbezug
- Zentralgasheizung (Heizungserneuerung 2018)
- Festangestellter Hausmeister als Ansprechpartner
- 2 Gästezimmer (eins davon in dem Haus der Wohnung, eins im Nachbargebäude)
- Münzwaschmaschine mit Trockenmöglichkeit im Keller
- Schwimmbad, Kinderschwimmbad und Sauna (im Nachbargebäude)
- Partykeller für Anwohner (im Nachbargebäude)
- Fahrradständer aussen & Fahrradkeller
- Gute Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür
- Energieeffizienzklasse: D; Endenergieverbrauch: 120,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) von 2023

## Lage

- Ruhige Sackgassenlage ohne Durchgangsverkehr
- Innenstadt Hamburg ca. 11 km
- Autobahnanschluss Richtung Hamburg bzw. Berlin ca. 7 Minuten mit dem Auto
- Unmittelbar an der Landesgrenze zu Hamburg (Hamburger Rufnummer)
- ÖPNV (Bus HVV) in Richtung Hamburg-Innenstadt ca. 260 m; aus Richtung Hamburg-Innenstadt ca. 150 m
- Ladesäulen für E-Autos ca. 90 m
- Nahversorgung (Aldi, Rewe, Budni, Apotheke, Haspa, Hausarztzentrum, Kinderarzt): ca. 850 m (ca. 10 Minuten zu Fuß)
- Jenfelder Einkaufszentrum ca. 1,8 km (direkte Busverbindung)
- Zahlreiche Restaurants fußläufig zu erreichen
- Naturgebiet 10 Minuten zu Fuß, Öjendorfer Park ca. 20 Minuten zu Fuß bzw. 6 Minuten mit dem Fahrrad
- Gemeinschaftschule mit Oberstufe 1 km, Grundschule 850 m, Kita ca. 280 m

**Preis : 350.000 € (ohne Maklergebühren) ab sofort verfügbar**



Hausvorderseite



Hausvorderseite mit Loggia



Hausrückseite



Hausrückseite mit Loggia



Küche (Blick von der Tür)



Küche (Blick von der Loggia)



Wohnzimmer (Blick von der Tür)



Wohnzimmer (Blick von der Loggia)



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Bad (Blick von Tür)



Bad (Blick in Richtung Tür)



Flur (Blick von der Haustür)



Flur (Blick vom Bad)



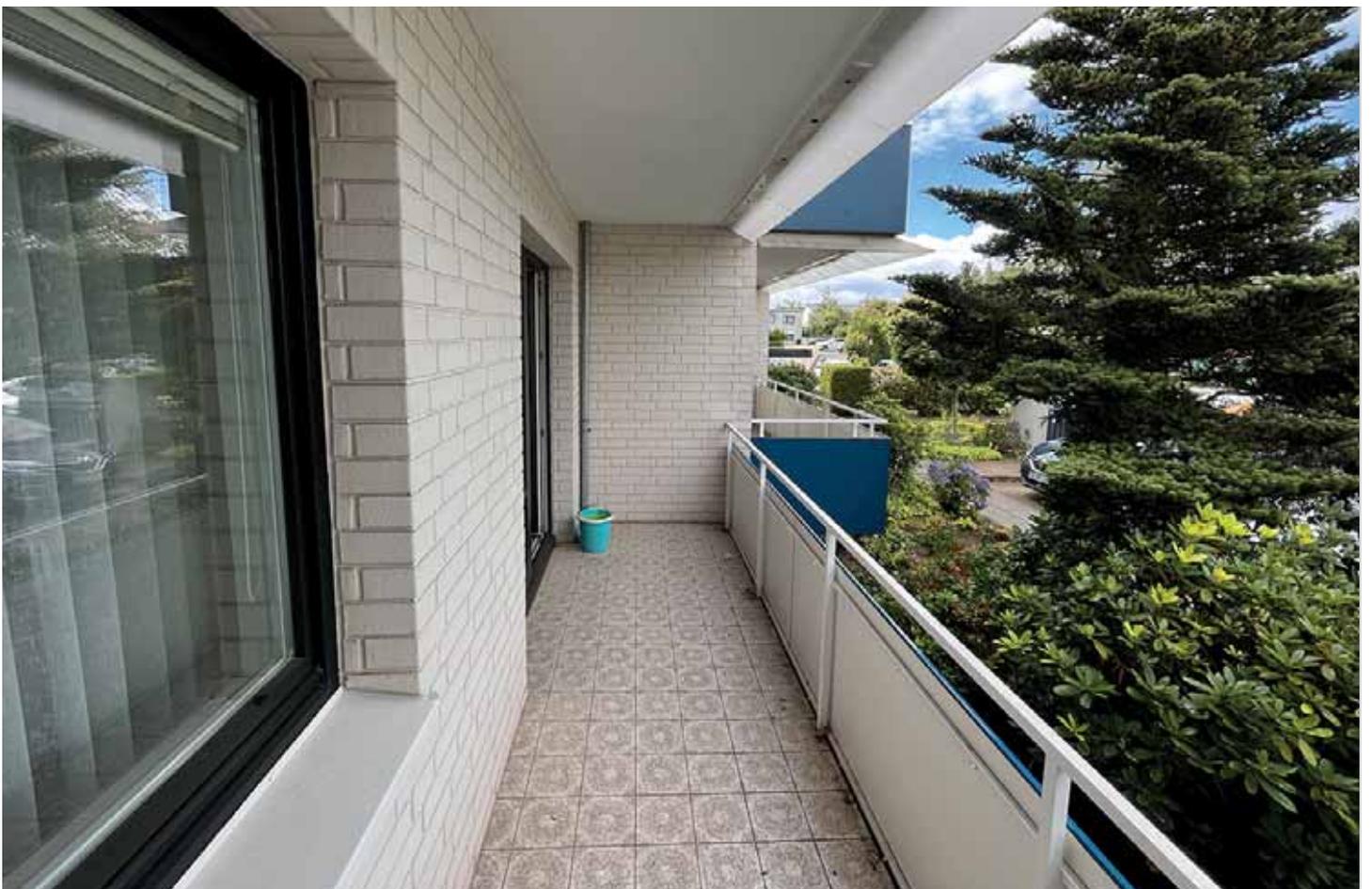
Südloggia (Blick vom Wohnzimmer)



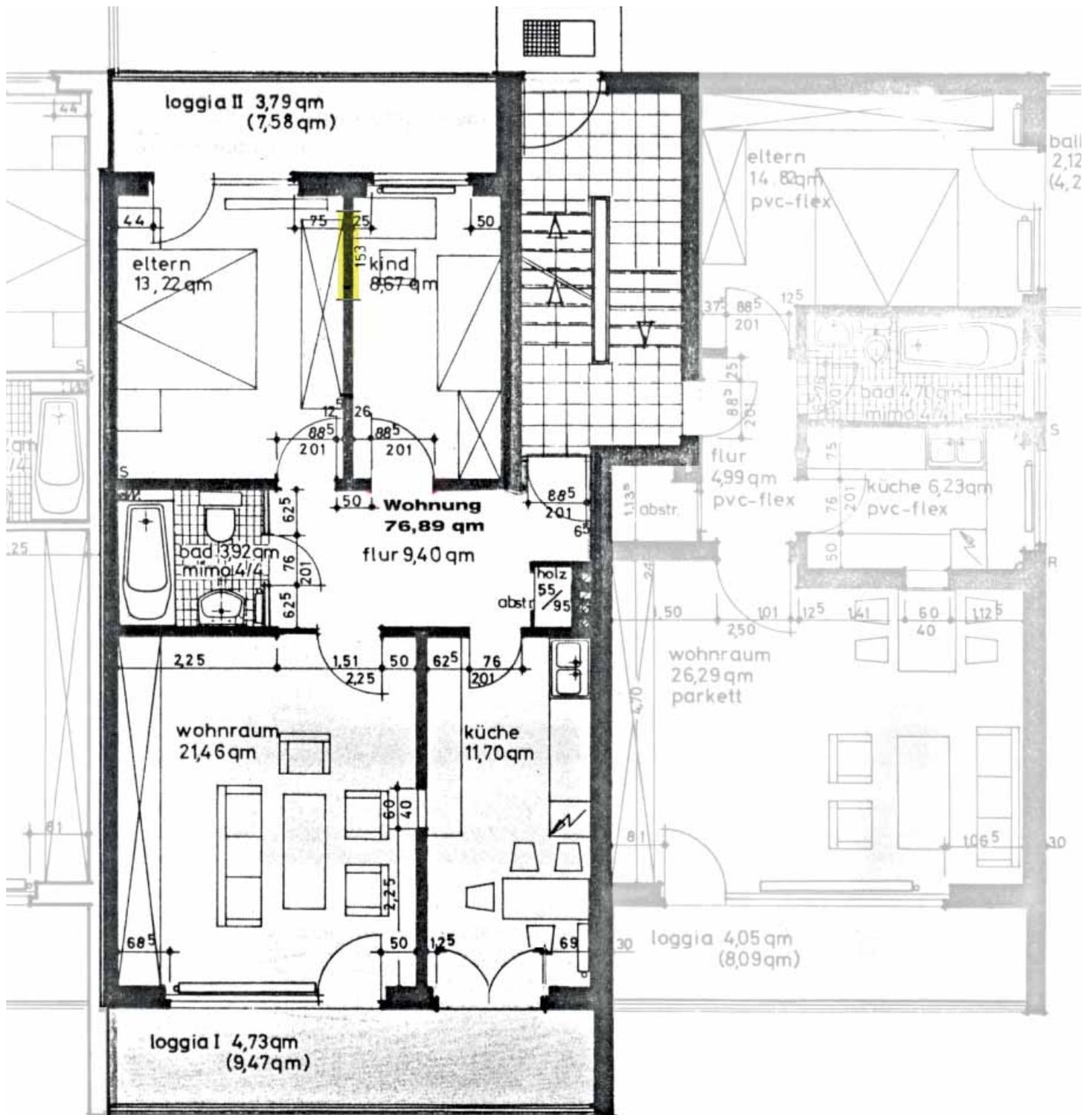
Südloggia (Blick von der Küche)



Nordloggia (Blick vom Schlafzimmer)



Nordloggia (Blick in Richtung Schlafzimmer)



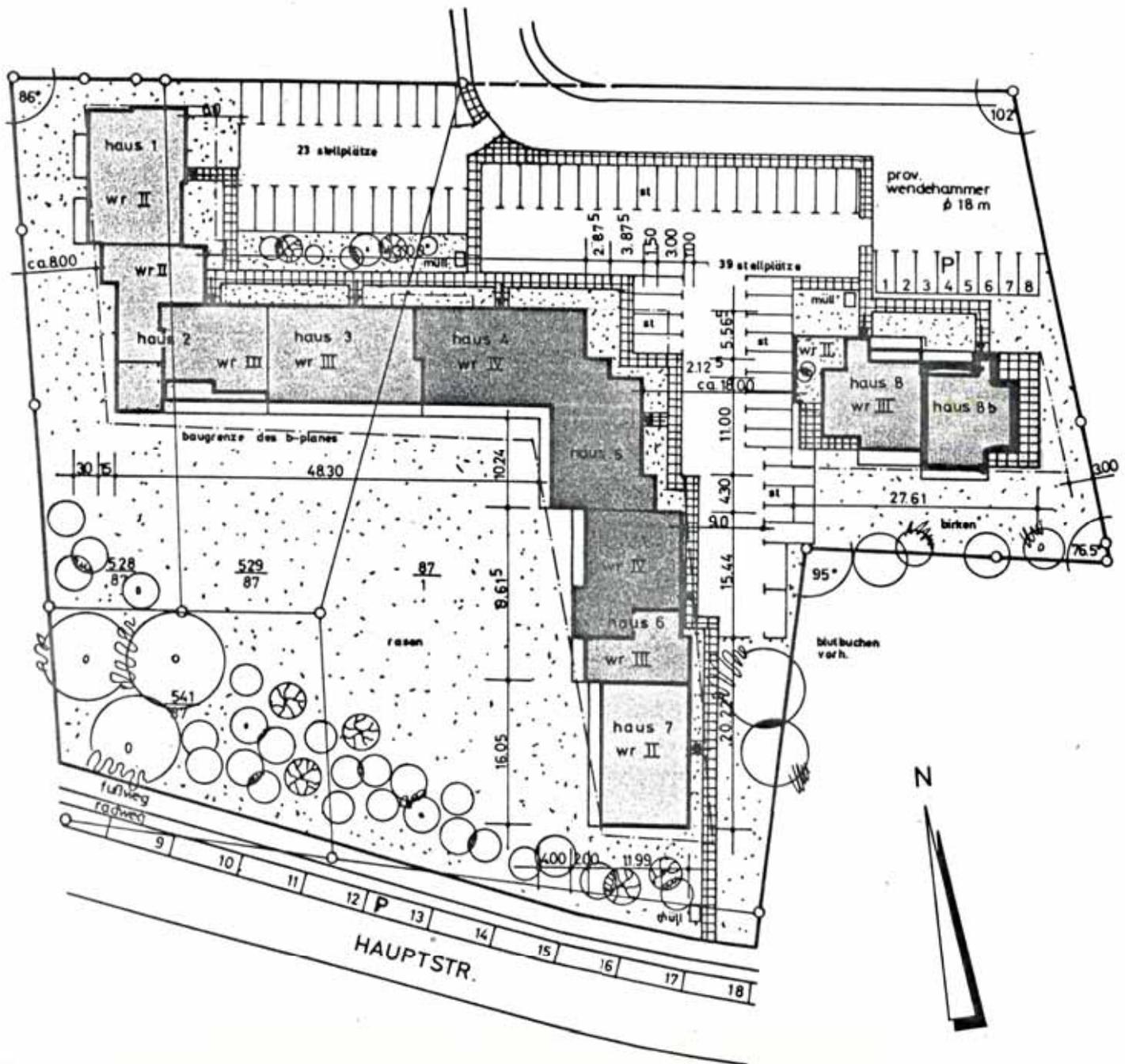
## Erdgeschoß (Hochparterre)

Wohnung 76.89 m<sup>2</sup>

Wohnflächenberechnung nach Zweiter Berechnungsverordnung (II. BV)

Durchbruch zwischen Eltern-Zimmer und Kind-Zimmer (153 x 203 cm).

Zur Zeit in Leichtbauweise geschlossen.  
Kann jederzeit leicht wieder geöffnet werden.



Verkäufer-Ansprechpartner:

Stefan Suckow

Tel. 040-6116-7670 · [info@adveritas.de](mailto:info@adveritas.de)