Exposé

Helle 2 ½ Zimmer Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage in Hamburg-Schnelsen

Sie suchen eine moderne Wohnung in ruhiger Lage, brauchen aber eine gute Verkehrsanbindung? Dann sollten Sie sich dieses Exposé ansehen. Die ca. 85 m^2 große Wohnung befindet sich im obersten Geschoss eines 4-stöckigen Mehrfamilienhauses. Sie ist innerhalb des Hauses ruhig gelegen und liegt im verkehrsberuhigten Teil des „Schleswiger Damms“ mit schönen alten Bäumen.

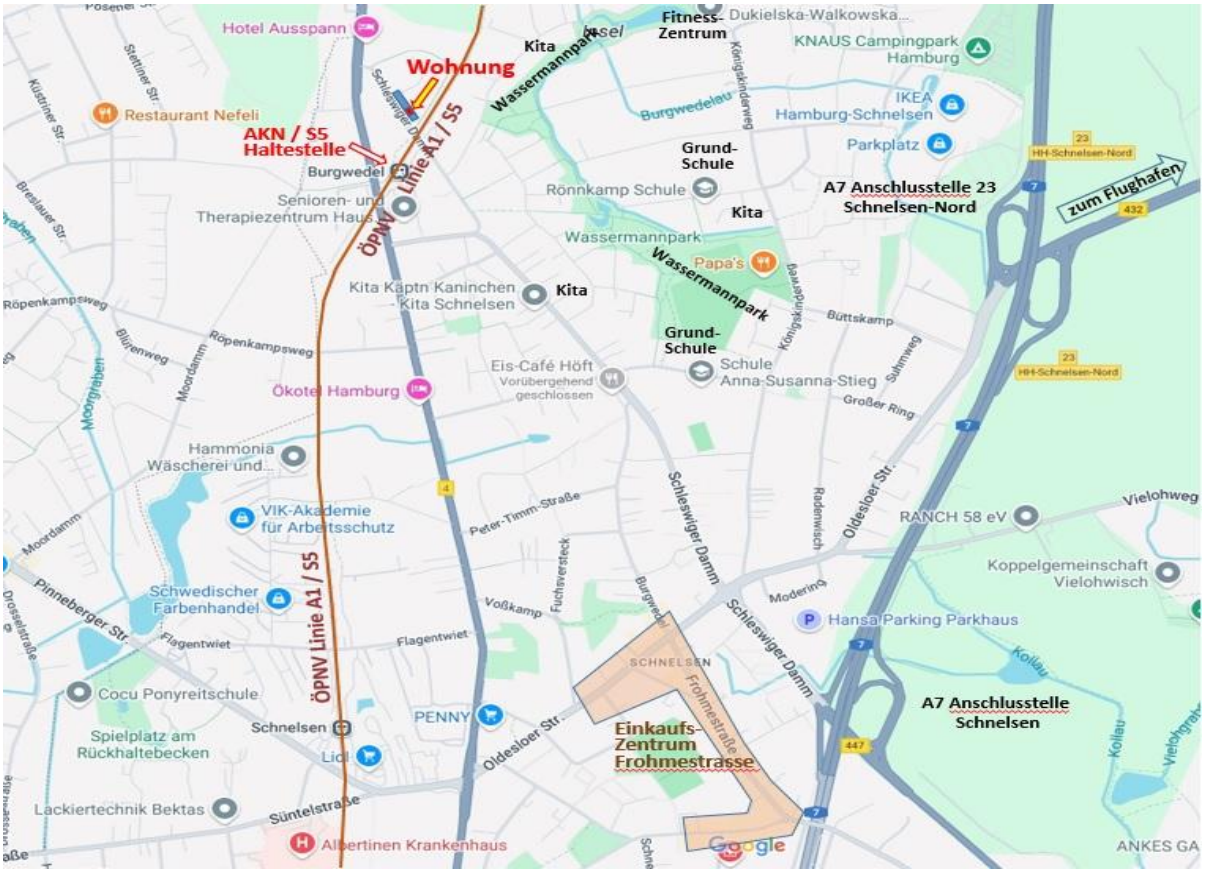
Wohnung und Adresse: **2,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung (über 2 Ebenen)**
Schleswiger Damm 270, 22457 Hamburg-Schnelsen

Kenndaten der Wohnung:



- **Baujahr**: 1998, 4. Obergeschoss
- **Renoviert**: Mai 2021, Februar 2025
- **Zimmer**: 2,5 Zimmer, Galerie, Küche, Bad, Gäste-WC, Südwest-Balkon, Abseite
- **Wohnfläche**: ca. 85 Quadratmeter (inkl. Galerie mit 14 Quadratmetern)
- **Fahrstuhl** bis zur Tiefgarage
- **Kellerraum**: Fahrradraum
- **KFZ-Stellplatz**: Tiefgaragenstellplatz Nr. 24
- **Heizung:** Fernwärme, 81 kWh/(m2*a), Energieeffizienzklasse C

Lage und Verkehrsanbindung:



Schnelsen ist ein Stadtteil, der Grünflächen und Ruhe bietet, bei gleichzeitiger hervorragender Verkehrsanbindung. Die Wohnung (rot im Bild oben) liegt nur ca. 600 Meter von der A7-Autobahn-Anschlussstelle Schnelsen-Nord entfernt. In nur 100 Metern Entfernung von der Wohnung befinden sich die Haltestelle „Burgwedel“ der sog. AKN (Linie A1 des Hamburger öffentlichen Personen-Nahverkehrs-netzes), einer Bahnlinie, die von Hamburg-Altona über Kaltenkirchen bis nach Neumünster führt und die derzeit elektrifiziert und als Teil der Linie S5 an das Hamburger S-Bahn-Netz angeschlossen wird, damit die Züge in zeitlich enger Taktung auch direkt zum Hamburger Hauptbahnhof in der Innenstadt und weiter bis nach Harburg fahren können. Über die B 432 ist auch der Flughafen per Auto in ca. 15 Minuten erreichbar.

Objektbeschreibung:

Die angebotene Mietwohnung wurde 1998 im Zuge eines größeren Bauvorhabens zur Entwicklung des Stadtteils als Mehrfamilienhaus errichtet. Sie liegt im verkehrsberuhigten Teil der Straße „Schleswiger Damm“ (siehe Bild unten, gelb eingezeichnet ist die angebotene Wohnung).



Der Wohnbereich ist nach Südwesten ausgerichtet, mit Blick auf die alten, hochgewachsenen Bäume an der ruhigen Straße, die jedoch die Sonne bis spät abends auf den Balkon gelangen lassen. Vom Schlafzimmer blickt man auf die zum Gebäude gehörende Grünfläche. Die Wohnung hat eine gehobene Ausstattung, mit Fahrstuhl, einem Gäste-WC, Bad mit Wanne und Dusche, Einbauküche, Laminat im Wohn- und Galeriebereich.

Das Bild unten rechts zeigt die winterliche Straßenansicht, die im Sommer durch das Grün des alten Baumes verdeckt wird.

Auf der unteren Ebene befinden sich das Schlafzimmer, Bad, Gäste-WC, Küche und das große Wohnzimmer (siehe Grundriss) mit einer großen Tür zum sonnigen Balkon. Eine offene Kiefern-Massivholztreppe führt zur Galerie, die sich als Arbeitsbereich, Spielzimmer oder Gästebereich eignet und von der ein kleines (halbes) Zimmer mit Dachfenster und eine Abseite abgehen.



Die Wohnung verfügt über isolierverglaste Kunststofffenster, eine gute Wärmedämmung. Die Heizkörper werden zentral über die Fernwärme für den gesamten Wohnblock versorgt. Der Verbrauch wird über jährlich abgelesene Kalorimeter ermittelt. Der im Jahre 2017 aus dem Verbrauch ermittelte Energieverbrauch liegt bei 81 kWh/(m^2·a), was der heutigen Energie-Effizienzklasse C entspricht.

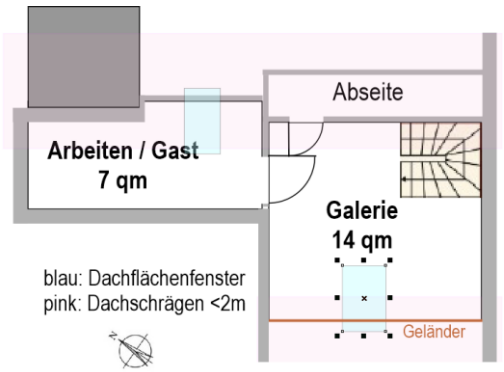
Weiterhin gehört zu der Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz und ein Fahrradkeller, die über den Fahrstuhl und die Auffahrt von der Straße zu erreichen sind.

Anfang 2025 wurde die Wohnung komplett renoviert. Im Schlafzimmer, W
Arbeits- / Gästezimmer wurde ein hochwertiger und pflegeleichter Vinyl-Bodenbelag verlegt und die Fußbodenleisten wurden erneuert. Alle Räume wurden neu gestrichen. In der Küche wurden der Geschirrspüler, das Kochfeld und der Backofen durch modernere Geräte ersetzt, und es wurde eine neue, effizientere Dunstabzugshaube eingebaut.

Grundriss(e)



Untere Ebene: Vom Eingang gelangt man in den Flur, von dem es nach links zum Sanitär- und Schlafbereich geht. Vor dem Schlafzimmer geht es nach rechts in das helle Bad, mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC sowie Platz/Anschluss für eine Waschmaschine. Auf der linken Seite befindet sich das Gäste-WC, das ein Aufräumen im Bad erspart, wenn Besuch kommt. Am Ende des Flurs betritt man das 14 m² große Schlafzimmer, das mit Teppichboden ausgestattet ist. Das Fenster gibt den Blick ins Grüne frei und lässt die Morgensonne in den Raum hinein.
Gegenüber von der Haustür gelangt man durch eine Ganzglastür in den Ess- und Wohnbereich. Die Küche hat eine Einbauküche mit Kühl-Gefrier-Kombination, Eck-Spüle, Geschirrspüler, Elektroherd mit Dunst-Abzugshaube und Backofen sowie reichlich Schrankplatz. Vom Küchen-Arbeitsplatz blickt man durch ein großes Dachflächenfenster ins Grüne.
Angrenzend an die Wand zur Küche befindet sich die offene Massivholz-Treppe zur oberen Ebene. Der Platz daneben biete sich als Essplatz an.
Der große, helle Wohnraum hat im Südwesten, vor der Tür zum Balkon, eine gemütliche Schräge. Auf dem Balkon ist genügend Platz für eine kleine Kaffeerunde. Blumenkästen laden zum Bepflanzen ein.



Obere Ebene / Galerie: Über die Naturholz-Treppe gelangt man vom Wohnbereich nach oben zur offenen, großen Galerie, die bei 14 m² formaler Wohnfläche durch die Dachschrägen viel größer wirkt. Sie hat ein großes Dachflächenfenster, das den Raum mit Licht flutet, und einen „Himmel aus vielen dimmbaren aus Einbaustrahlern (siehe Fotostrecke). Der Raum kann vielfältig genutzt werden, zum Arbeiten, als Rückzugsraum, Spielzimmer oder für Gäste. Hier befindet sich eine Tür zur Abseite und gegenüber der Treppe eine Tür zu dem kleinen Zimmer. Dort befindet sich ein großer Einbauschrank und man genießt einen weiten Blick durch das Fenster.
Das ruhige, abgelegene Zimmer eignet sich gut als Gäste- oder Arbeitszimmer („Home Office“).

Lokale Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe (ca. 120 m), am Roman-Zeller-Platz, befinden sich ein Edeka-Markt, ein Bäcker, eine Apotheke, ein Friseur, ein Lotto-Laden und ein Restaurant. Viele weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich etwa 1 km entfernt an der Frohmestrasse (siehe Bild auf Seite 1) oder im nahegelegenen Dorf Bönningstedt in Schleswig-Holstein.

Der ebenfalls nur ca. 150m entfernte Wassermann-Park lädt zu Laufen und Entspannen ein. Angrenzend befindet sich das „Sporthotel Rackett Inn“, mit vielfältigem Sportangebot.

Ca. 3 km südöstlich der Wohnung liegt das Frei- und Hallen- „Bäderland Bondenwald“, und angrenzend ein größeres Waldgebiet, das Niendorfer Gehege, ein beliebtes Naherholungsgebiet, das im Westen an die sog. „Feldmark“ grenzt. Nur wenig weiter stadteinwärts liegt das beliebte Einkaufszentrum „Tibarg Center“, das bereits zum Stadtteil „Niendorf“ gehört.

Mehrere Kitas und 2 Grundschulen liegen in weniger als 1 km Entfernung (siehe Bild auf Seite 1). Eine neue, weiterführende Campus-Schule, ca. 800 m entfernt, soll 2028 ihren Betrieb aufnehmen.

Fotostrecke

Flur



Blick in den Flur in Richtung Schlafzimmer



Blick vom Flur in den Wohnbereich

Schlafen



Blick in Richtung Flur



Blick von der Eingangstür Richtung Fenster

Gäste-WC



Bad



Dachflächenfenster, WC und Waschtisch



Gesamtansicht mit Wanne u Dusche

Küche



Kühl-Gefrier-Kombi und Arbeitsplatz am Fenster



Spüle, Geschirrspüler, Herd und Oberschränke

Wohnen und Balkon



Blick auf Eingang vom Flur und Küche



Blick zur Balkontür



Blick auf „Sitzecke“



Blick auf Treppe und Galerie


Balkon im Sommer


Balkontür von außen

Galerie und kleines Zimmer (obere Ebene)



Treppenaufgang und „Galerie“



„Galerie“ (Bodenbelag inzwischen erneuert)



Blick zur Abseite und dem Arbeits- / Gästezimmer



Arbeits- / Gästezimmer mit Einbauschrank

Fahrradkeller und Tiefgaragenstellplatz



