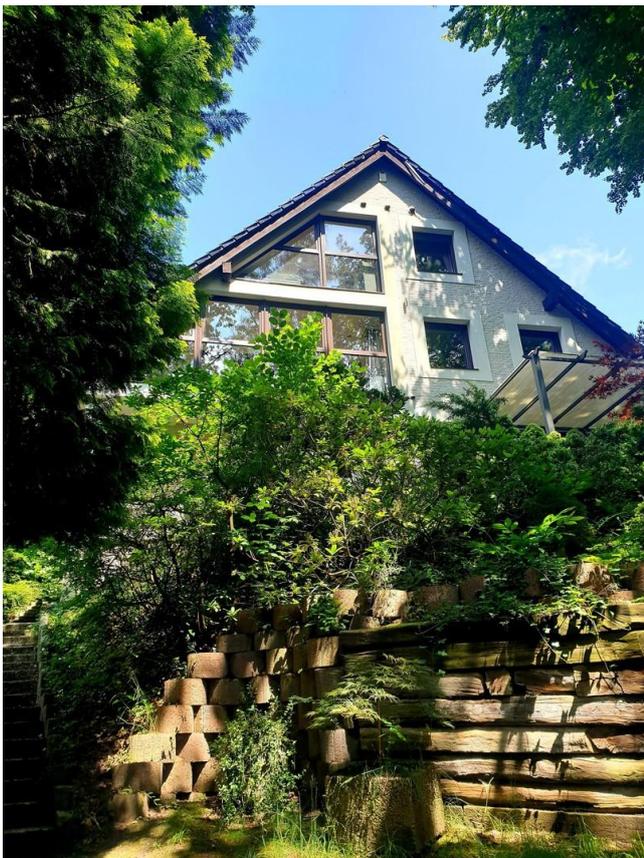


# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Provisionsfrei: schöne Immobilie in Natur- und Stadtnähe



Objekt-Nr. OM-145449

### Wohnung

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
Magdalena Duda  
Mobil: 01520 1616776

21075 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahmedatum	01.10.2024
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	250 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lebensqualität wie in einem Haus... Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich im 1. Geschoss eines Drei-Familien-Hauses (KfW 70) und erstreckt sich über vier große Zimmer nebst Vollbad und Küche auf 148 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dazu gehört ein Gästezimmer mit Gästebad (12m<sup>2</sup>) im Treppenhaus, eine 120 m<sup>2</sup> Terrasse und ein gemeinschaftlicher Garten mit Spielplatz. Mieteigentumsanteil im Grundstück: 1/3 von 998 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung bietet Ihnen viel Platz auf einer Ebene. Großzügig geschnittene helle Räume, eine offene, moderne Einbauküche sowie ein geräumiges Wannenbad lassen keine Wünsche offen. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für ein Essbereich sowie ein Entspannungsbereich mit einem Panorama-Blick in die Natur.

Zwei großartige Terrasse und eine Loggia (Wintergarte) mit einem unbebauten Weitblick und einer waldähnlichen Umgebung laden zum Verweilen ein.

Zu der Wohneinheit gehört auch ein Dachboden als Abstellraum.

Das Haus wurde nach KfW 70 Standard gebaut, eine Be- und Entlüftungsanlage, Fußbodenheizung, Echtholz-Nussbaum-Parkett sowie SAT-TV und ein Telefon/Internetanschluss sind ebenfalls vorhanden.

## Ausstattung

Zur Ausstattung gehören:

- KfW 70 Standard
- Fenster: Dreifachverglasung
- Böden: Echtholzparkett Nussbaum / hochwertige Fliesen
- Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung mit Steuerung über Thermostate
- Kaminofen
- gehobene Sanitätsausstattung
- offene moderne und hochwertige Hochglanz-Einbauküche mit einer Spülmaschine, einem Kühlschrank und einer Dunstabzugshaube
- eine Terrasse

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Wohnung liegt in einer besonders attraktiven und schönen Gegend in Hamburg – Eißendorf.

Eißendorf ist ein sehr begehrtter familienfreundlicher Stadtteil der Großstadt Hamburgs und bietet alle Vorzüge einer Metropole in jeglicher Hinsicht.

Die Hamburger City ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in regelmäßigen Fahrzeiten schnell zu erreichen.

Im Stadtteil befinden sich für Ihre Kinder alle allgemeinbildenden Schulen und Kitas. TUHH, viele Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die A7 ist die nächste Autobahnanbindung.

Spaziergänger, Wanderer und Radfahrer genießen die Vielfalt der Natur in und um Eißendorf. Der Eißendorfer Forst ist ein beliebtes Naherholungsgebiet. Eine Buslinie verbindet Sie mit dem Harburger Ortskern und der S-Bahn.

**Infrastruktur:**

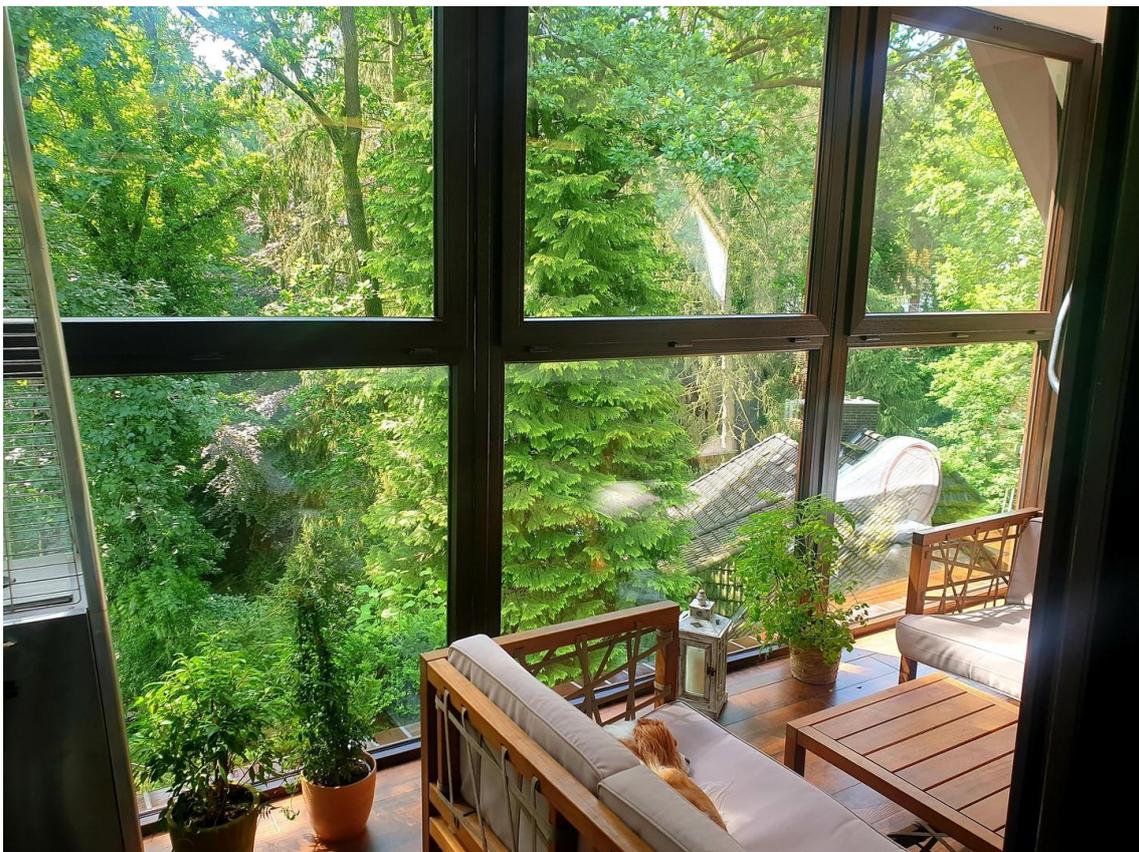
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

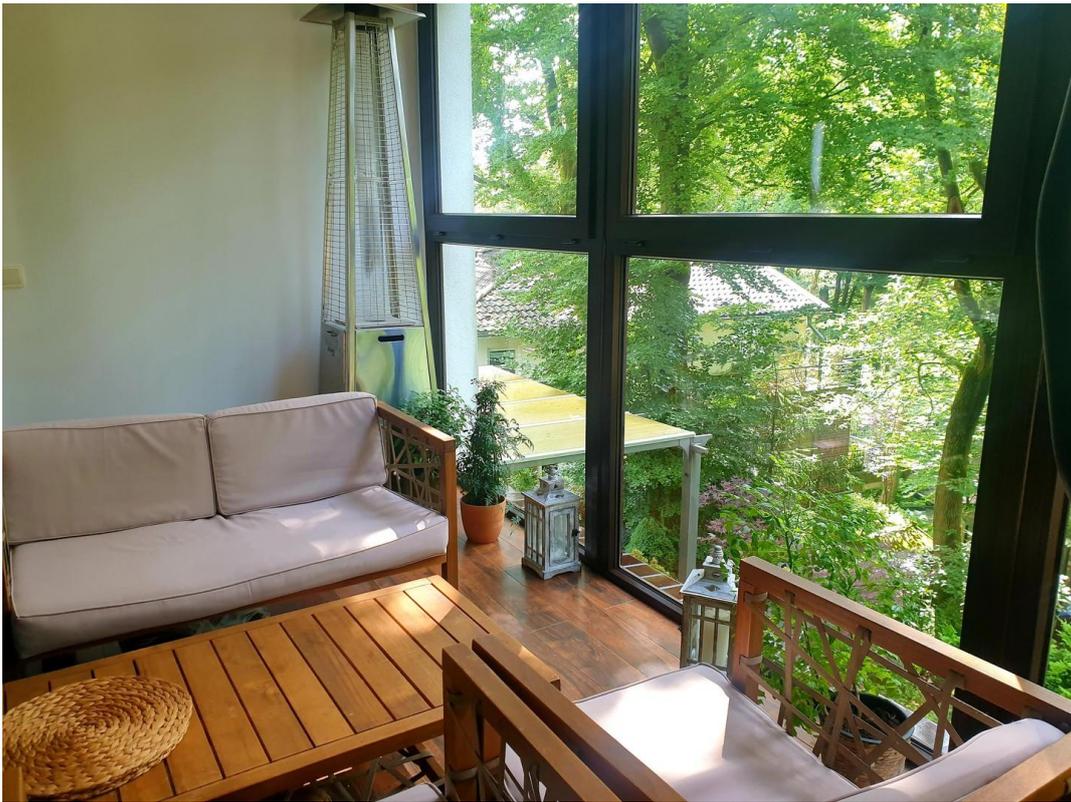


## Exposé - Galerie



Loggia

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

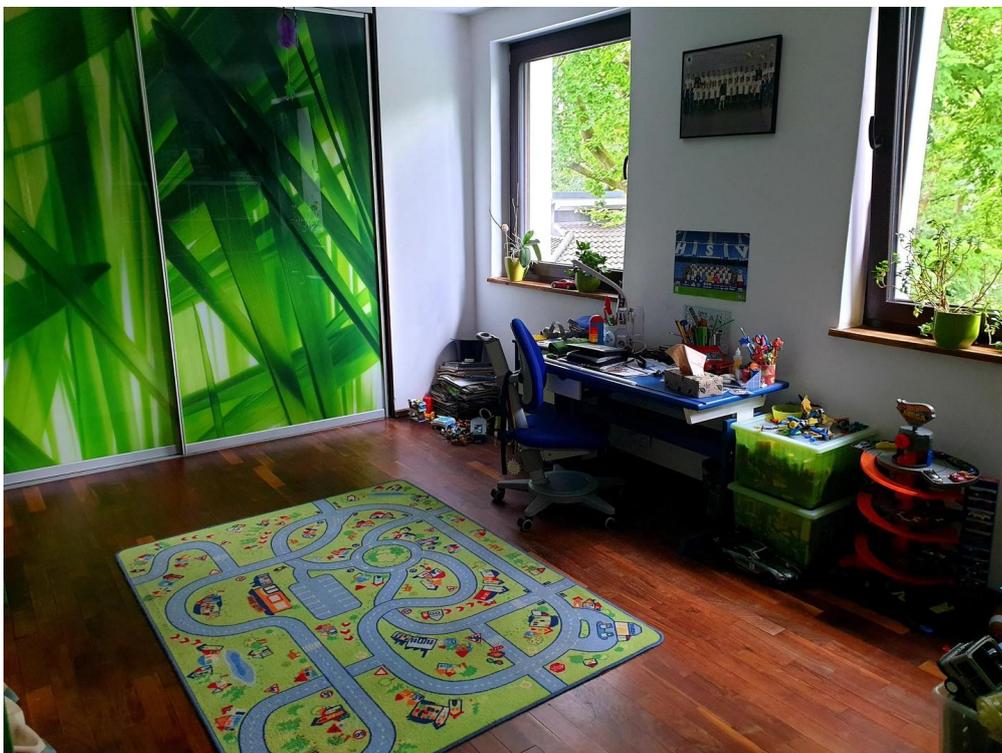
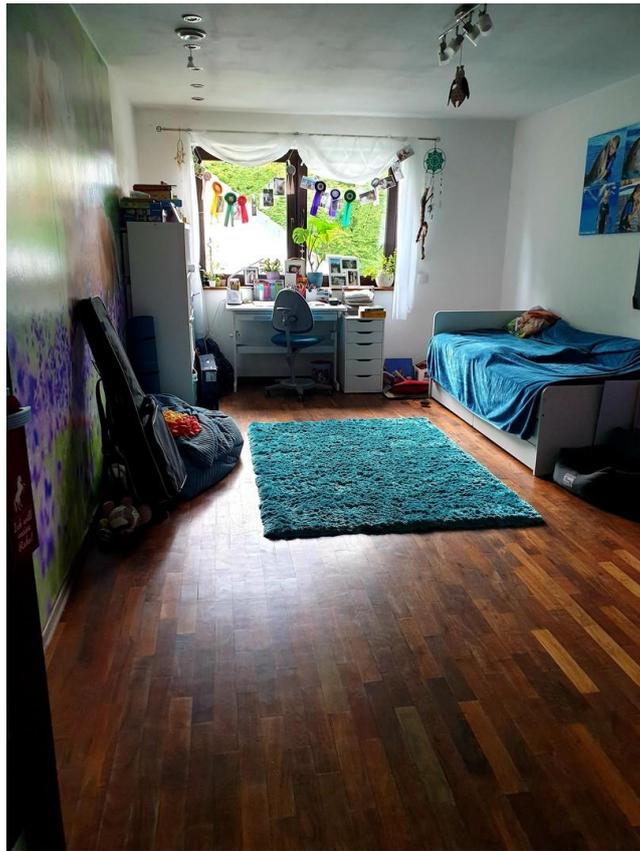


Schlafzimmer

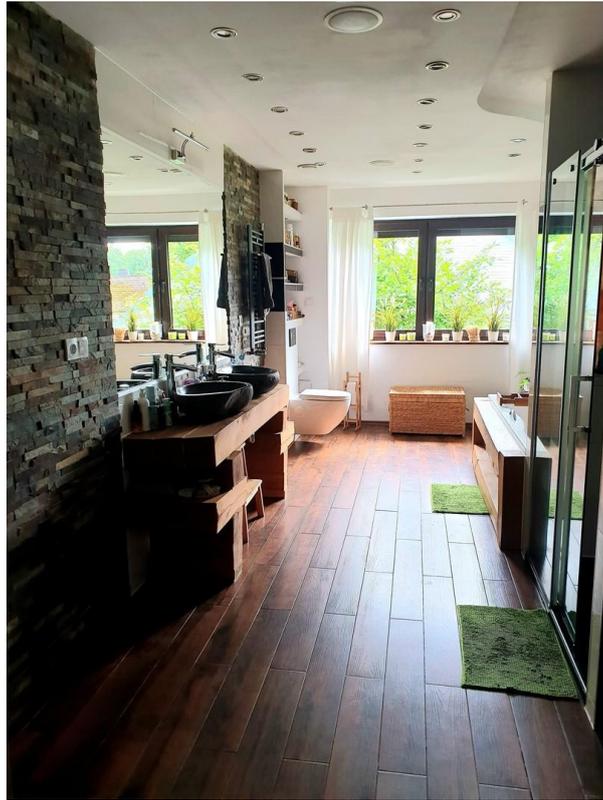


Einbauschränk im Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Bad

