

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

Freie Neubau-Dachgeschosswohnung in einmaliger Hinterhof-Lage in Uhlenhorst



Objekt-Nr. OM-284554

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:
Moritz Mohr

Herderstraße, 24a
22085 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1890	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	86,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	203 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung besticht durch ihren optimalen Grundriss und die lichtdurchfluteten Räume, die dank der insgesamt 12 Fenster für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Die ruhige Hinterhoflage verleiht der Wohnung einen einzigartigen Charme. Der Morgen beginnt hier wie im Urlaub: Das sanfte Vogelgezwitscher, die sonnendurchfluteten Räume und die Stille des Hinterhofs schaffen eine entspannende und wohltuende Umgebung.

Das Herzstück der Wohnung bildet die offene Wohnküche, die ideal für gesellige Abende mit Freunden ist. Von hier aus gelangen Sie über große Terrassentüren auf den großzügigen Balkon. Das Wohnzimmer ist direkt mit dem Arbeitszimmer, dem Schlafzimmer und dem Badezimmer verbunden.

Die Wohnung selbst wurde mit höchsten Ansprüchen an Qualität und Nachhaltigkeit erbaut. Die 3-fach verglasten Fenster mit Holzrahmen sorgen für ein angenehmes Raumklima, während der Boden mit edlen Vollholz-Eiche-Dielen ausgelegt wurde. Auch in der Küche wurde auf hochwertige Ausstattung Wert gelegt: Das Cerankochfeld, der Ofen und der Geschirrspüler stammen von Bosch. Ein weiteres Highlight ist der Kamin im weitläufigen Wohnzimmer, der, vor allem in der kalten Jahreszeit, für gemütliche Stunden sorgt.

Die Immobilie gehört zu einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) mit insgesamt 18 Einheiten. Das historische Bauwerk von 1890 wurde umfassend modernisiert: 2019 erhielt das Hinterhaus eine neue Gaszentralheizung, 2021 wurden die Giebelseiten des Hinterhauses mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ausgestattet und die Fassade wurde saniert. Im Jahr 2022 wurde das Dach vollständig erneuert und ausgebaut. Damit entspricht die Dachgeschosswohnung selbst einem Neubau aus 2022. Auch die Balkone am Hinterhaus wurden 2021 neu errichtet.

Die bevorstehende Sanierung des Treppenhauses wurde bereits auf der letzten WEG-Versammlung beschlossen und soll noch in diesem Jahr durchgeführt werden. Parallel dazu werden die Balkone des Vorderhauses errichtet. Nach Abschluss dieser Arbeiten wird die Gestaltung des Hinterhofs in Angriff genommen, inklusive der Neuanlage von Wegen und Bepflanzungen. Der entsprechende Ausführungsplan wurde bereits diskutiert und Angebot eingeholt, der Auftrag soll auf der WEG-Versammlung 2024 vergeben werden.

Mit der Fertigstellung des Treppenhauses und der Neugestaltung des Hinterhofs wird die Wohnung praktisch neuwertig sein – ein sehr guter energetisch sanierter Altbau mit dem Komfort eines Neubaus. Im Rahmen der Treppenhaussanierung werden die letzten verbliebenen 1-fach verglasten Fenster ausgetauscht, was die Energieeffizienz der gesamten Anlage weiter verbessern wird. Dies könnte sogar einen Aufstieg in die Energieeffizienzklasse "D" ermöglichen.

Nach den umfangreichen Investitionen der letzten Jahre sind keine weiteren Arbeiten am Gebäude geplant oder erforderlich. Die Instandhaltungsrücklagen können nun wieder aufgebaut werden, sodass Sie in eine rundum modernisierte und zukunftssichere Immobilie investieren.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Kamin

Lage

Das herausragende Merkmal dieser Wohnung ist zweifellos ihre ruhige Hinterhoflage. Obwohl Sie keinerlei Lärmbelästigung von der Herderstraße wahrnehmen, befinden Sie sich dennoch mitten im Geschehen, wenn Sie es wünschen. Die Gertigstraße und der Mühlenkamp sind nur etwa 600 Meter entfernt und bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Zudem erreichen Sie die Alster in nur wenigen Gehminuten, wo Sie entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten genießen können. Diese Lage vereint das Beste aus beiden Welten: Ruhe und Privatsphäre sowie die Nähe zum pulsierenden Stadtleben.

Infrastruktur:

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

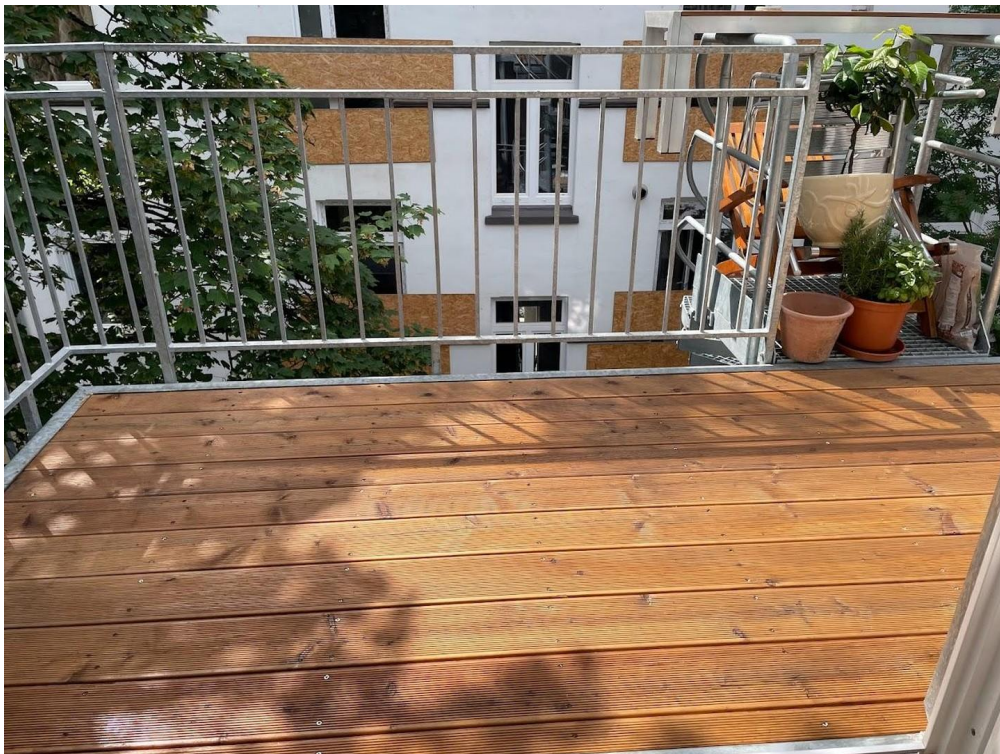
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	137,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

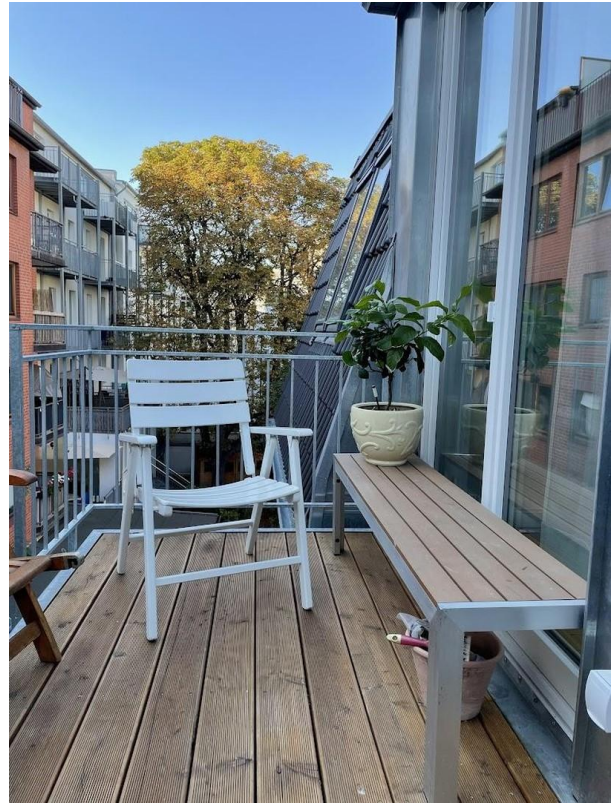
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



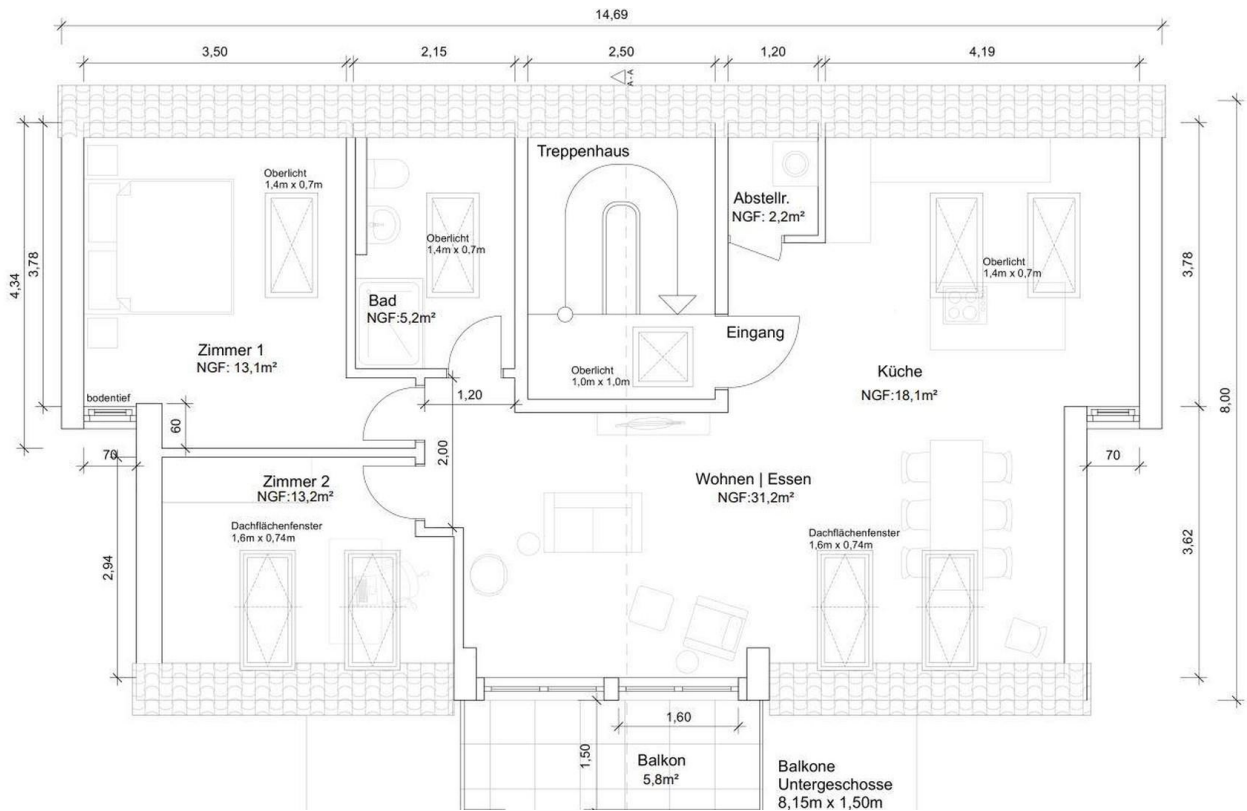
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Amtsgericht

Hamburg-St. Georg

Grundbuch

von

Uhlenhorst

Blatt 9016

Exposé - Grundrisse

