

# Exposé

## Maisonette in Hamburg

### Einzigartige Maisonette-Wohnung mit Blick ins Grüne nahe der Außenalster



Objekt-Nr. OM-294991

### Maisonette

Verkauf: **3.900.000 €**

Telefon: 040 55447544

22301 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2010	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	37,44 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	230.000 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

3.900.000 €

2016 Baujahr

ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Lichtkuppel (ø4m) mit acht integrierten Fenstern und ferngesteuerten Jalousien

Heizung und Kühlung mit Erdwärme (unabhängig von Gas- und Ölpreisen heizen!)

Garage plus Stellplatz: +230.000 €

Einzelner Außenstellplatz: +30.000 €

Großes Elternschlafzimmer kostenlos in zwei Räume teilbar, um die Gesamtanzahl der Schlafzimmer auf vier zu erhöhen

Wohnkomfort, Platz und Luxus in beeindruckender Lage! Auf einer Wohnfläche von etwa 220 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 37 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung nicht nur eine erstklassige Adresse, sondern auch eine herausragende Lebensqualität. Der großzügige Schnitt in Verbindung mit den großen Glasflächen, die sogar durch das Dach die Sonne hereinlassen, holen das Raumgefühl und Ambiente der großen freistehenden Villen von außerhalb direkt ins Stadtzentrum.

Auf der ersten Ebene befinden sich überwiegend familiäre Rückzugsorte: ein 44 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit einem beeindruckenden en-suite Wannenbad und direktem Zugang zu einem von zwei Balkonen, welcher ca. 10 m<sup>2</sup> groß ist. Dieses Zimmer wäre aufgrund der Größe auch kostenlos teilbar, wenn gewünscht. Die beiden weiteren Zimmer, ca. 16 und ca. 13 m<sup>2</sup> groß, eignen sich hervorragend zur Nutzung als Kinder-, Arbeits- oder auch Gästezimmer, wobei das kleinere davon über ein separates und hochwertig ausgestattetes Duschbad verfügt. Ein Hauswirtschaftsraum ist ebenfalls vorhanden.

Die zweite Ebene besteht zum größten Teil aus einem offenen Wohnbereich und einer Küche mit Essbereich, einem französischen Balkon, sowie dem beeindruckenden Treppenaufgang in der Mitte. Eine spektakuläre, ringsum verglaste Dachkuppel darüber durchflutet beide Bereiche mit natürlichem Licht und vermittelt durch die zusätzliche Raumhöhe noch mehr Großzügigkeit. Die hochwertige Einbauküche kann mit übergeben werden. Vom ca. 56 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer führt eine Glastür direkt ins Freie, auf die Dachterrasse. Diese ist mit ca. 27 m<sup>2</sup> größer als der Balkon darunter und erlaubt einen Ausblick ins Grüne.

Außenbereich: Die Außenbereiche auf beiden Ebenen sind wahre Oasen der Ruhe, die zum Verweilen einladen und der Ausblick ins Grüne ist ein seltener Luxus in urbaner Umgebung.

## Ausstattung

Die gesamte Ausstattung ist gehoben, sowohl was die Qualität, als auch was den Komfort angeht.

- Heizung: Wandflächenheizung
- Lüftung / Kühlung: Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Energieträger: Geothermie & Strom
- Böden: Fliesen & Parkett
- Fenster: Bodentiefe Panoramafenster im Wohn- und Elternschlafzimmer
- Küche: Hochwertige Einbauküche
- Balkone: 1 (plus zwei französische Balkone)
- Dachterrasse: 1

- Über die Überlassung von Einrichtungsgegenständen kann verhandelt werden

Optional: Tiefgaragenplatz bzw. Außenstellplatz (Eine 22 m<sup>2</sup> große Garage und ein zusätzlicher Außenstellplatz sind für 230.000 € bzw. 30.000 € zusätzlich erhältlich)

Die innovative Wandflächenheizung, gespeist durch Erdwärme und verborgen in den Wänden, sorgt für ein angenehmes Raumklima, ist ästhetisch völlig unauffällig und macht die Immobilie zudem noch komplett unabhängig von Öl und Gas. Die Wohnung bietet außerdem einen Aufzug, der direkten Zugang zu beiden Wohnebenen und der optional erwerbbarer Garage bietet.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

In Hamburg Winterhude an der Außenalster befindet sich eine der attraktivsten Wohngegenden Hamburgs: ruhig, absolut gehoben und gleichzeitig sehr zentral. Diese Immobilie liegt nur einen Steinwurf vom Ufer entfernt, in einer ruhigen Straße und mit hervorragender Infrastruktur in direkter Umgebung:

- Alltägliche Annehmlichkeiten: Nur 650m zur nächsten Apotheke und zu Penny, 750m bis zu EDEKA.
- Bildungseinrichtungen: Mehrere Kitas innerhalb eines Radius von 1,2km, die nächstgelegene nur 600m entfernt. Die nächste Grundschule befindet sich 1,1km entfernt, und diverse weiterführende Schulen, sind weniger als 2,5km entfernt.
- Gesundheitsversorgung: Die nächste Praxis für Allgemeinmedizin ist nur 400m entfernt.
- Gastronomie: Mehr als 10 top bewertete Restaurants befinden sich im Umkreis von unter 1km – ideal für kulinarische Ausflüge.
- Öffentlicher Nahverkehr: Die nächste Bushaltestelle ist 650m entfernt und wird von den Linien 6, 17, 25 und 606 bedient, was eine einfache Anbindung an andere Teile der Stadt ermöglicht.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	29,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

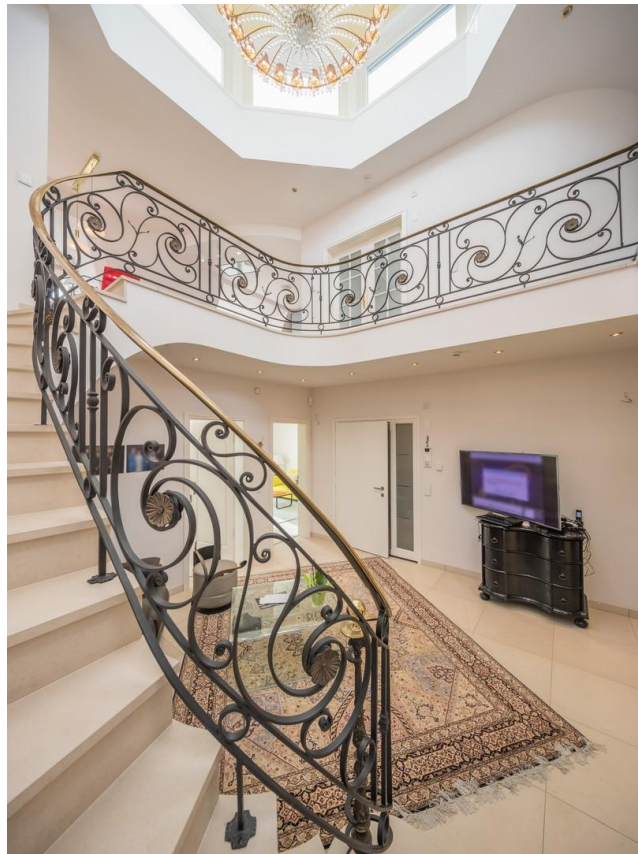


## Exposé - Galerie



2. Ebene Flur 2

# Exposé - Galerie



1. Ebene Flur



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnen 1



Wohnen 2

# Exposé - Galerie



Essen



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 2



# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 2

# Exposé - Galerie



Großer Balkon



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Straßenseite Drohnenfoto

# Exposé - Galerie



Gartenseite Drohnenfoto



Detailfoto Geländer

# Exposé - Galerie



Lichtkuppel



Kronleuchter Detail

# Exposé - Galerie



Garten 1

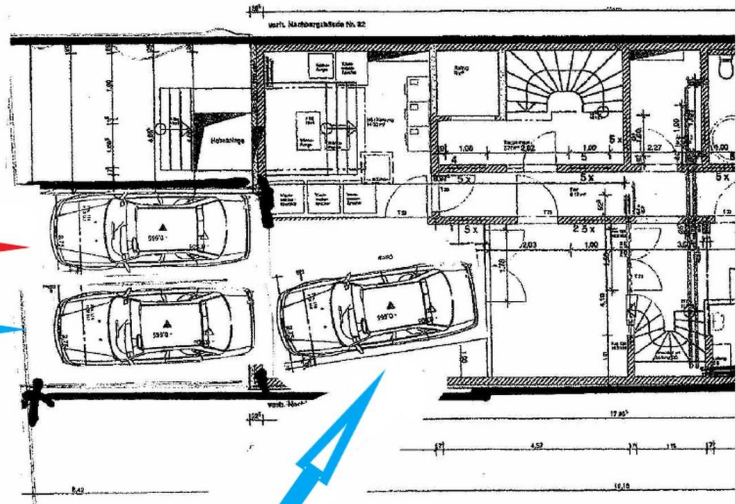


Straße und Außenalster

# Exposé - Galerie

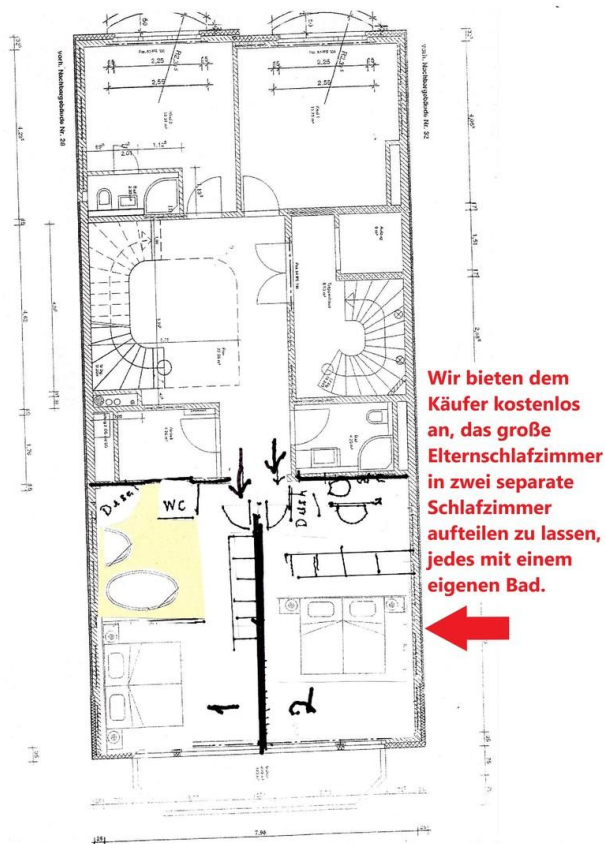
**Parkplatz für die Bewohner  
der EG-Wohnung**

**Garageneinfahrt  
Dort könnte ein zweites  
Auto geparkt werden.**



**Garagenparkplatz für 1 Auto  
(mit dem Aufzug erreichbar)**

Parksituation



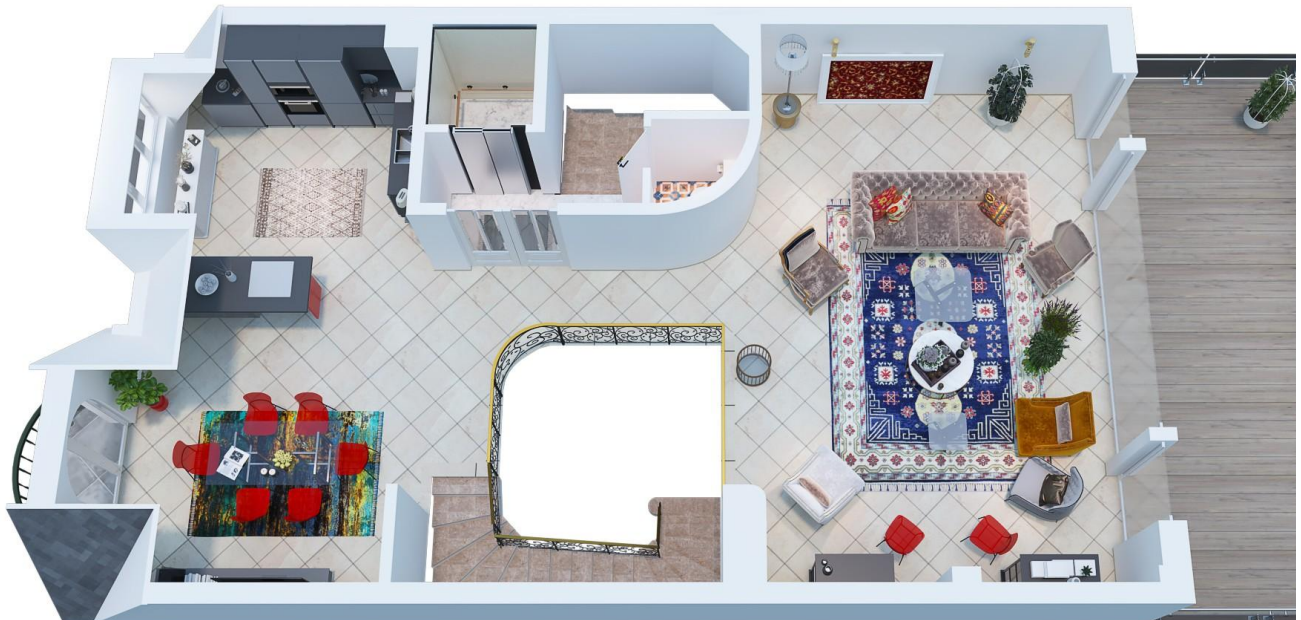
**Wir bieten dem  
Käufer kostenlos  
an, das große  
Elternschlafzimmer  
in zwei separate  
Schlafzimmer  
aufteilen zu lassen,  
jedes mit einem  
eigenen Bad.**

Umbauoption Skizze

# Exposé - Grundrisse



Erste Ebene

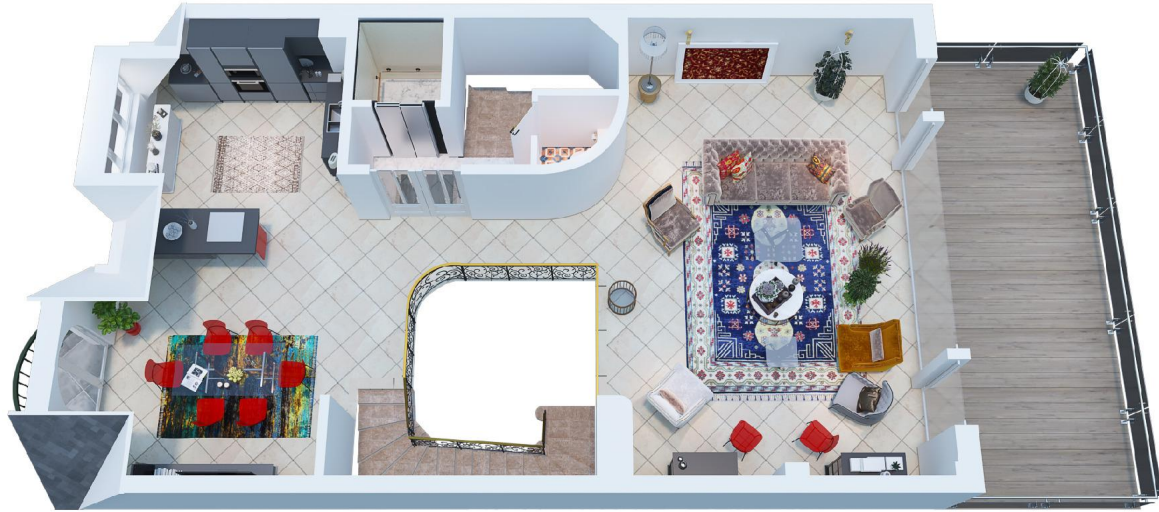


Zweite Ebene





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

