

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

Maisonette Wohnung mit Loftcharakter und Pool - von privat



Objekt-Nr. OM-304406

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:
Mandy Hoffmann

Brillkamp 28a
22339 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahmedatum	01.12.2024
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	100,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	460 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnanlage wurde 1971 in massiver Bauweise mit einer Gelbklinkerfassade und einem Satteldach auf einem 1.885 m² großen, liebevoll gestalteten Grundstück errichtet. Insgesamt umfasst die Anlage 15 Wohnungen. Zusätzlich verfügt die Anlage über einen Vollkeller und eine Tiefgarage mit 11 Einzel-PKW-Stellplätzen. Ein Highlight ist der großzügige Außenpool (5 x 10 Meter), der den Hausbewohnern während der Sommersaison zur Verfügung steht. Die Wohnanlage präsentiert sich sowohl technisch als auch optisch gepflegt und befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden Zustand. Ein Energieausweis aus dem Jahr 2018 weist einen Endenergieverbrauch von 99,1 kWh/m²*a aus. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, während die Warmwasserbereitung dezentral erfolgt. Die Wasserabrechnung erfolgt über MEA und muss mittelfristig gegen eine verbrauchsabhängige Abrechnung getauscht werden. Die Heizkosten werden über Heizkostenverteiler erfasst.

Ausstattung

Die zum Verkauf stehende Maisonette-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss rechts (Endetage). Auf der unteren Ebene erwartet Sie ein großzügiges, nach Westen ausgerichtetes Wohnzimmer mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von ca. 5 Metern. Die lichtdurchflutete Wohnküche und die offene Galerie verleihen diesem Raum ein einzigartiges Raumgefühl. Das Schlafzimmer, nach Osten ausgerichtet, bietet viel Platz und lädt auch tagsüber zum Verweilen ein. Sowohl Wohn- als auch Schlafzimmer verfügen über 2022 sanierte Balkone, auf denen Sie den ganzen Tag die Sonne genießen können – bei Bedarf sogar mit Markisen. Ein Flur mit kleiner Abstellkammer verbindet Wohn- und Schlafzimmer, und ein Badezimmer mit Dusche komplettiert diese Ebene.

Über eine offene Holzterrasse im Wohnzimmer gelangen Sie zur oberen Ebene, die eine geräumige Galerie bietet. Diese kann als Büro oder gemütliche Sitzecke genutzt werden. An die Galerie schließen sich ein Kinder- oder Gästezimmer sowie ein aktuell als Büro eingerichteter Raum an. Große Velux-Fenster sorgen für ganztägiges Tageslicht. Über eine Bodeneinschubterrasse erreichen Sie den nicht ausgebauten Dachboden, der zum Gemeinschaftseigentum gehört und zusätzlichen Stauraum bietet (Stehhöhe ca. 1,90 m). Die Wohnung besticht durch ihren Loft-Charakter und eignet sich ideal für Paare oder Familien mit einem Kind. Isolierverglaste, dunkel gebeizte Holzfenster dämpfen die Geräusche der anliegenden Straße nahezu vollständig ab. Ein Abstellraum im Keller und ein Tiefgaragenstellplatz für Kleinwagen und Fahrräder runden das Angebot ab. Die Wohnung ist bezugsfertig und befindet sich in einem dem Nutzungsalter entsprechenden Zustand.

Letzte Modernisierungen:

Hauseingangstür (neu in 2023)

Pool (neu in 2021)

Balkone (neue Oberflächen in 2022)

Obergeschoss (Wände verspachtelt und Böden neu in 2024)

Tiefgarageneinfahrt (beauftragt für 2024)

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

Lage

Die Lage in Hummelsbüttel, einem attraktiven Stadtteil im Norden Hamburgs, bietet eine hohe Lebensqualität. Grüne, ruhige Wohngebiete und eine gute Infrastruktur zeichnen diesen Stadtteil aus. Weitläufige Grünflächen und Parks laden zur Erholung ein, und trotz der naturnahen Lage ist Hummelsbüttel verkehrstechnisch gut angebunden. Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 30 Minuten. Hummelsbüttel verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Naturverbundenheit des Stadtrands mit der urbanen Infrastruktur der Metropole Hamburg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	99,10 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Waschtisch und Toilette

Exposé - Galerie

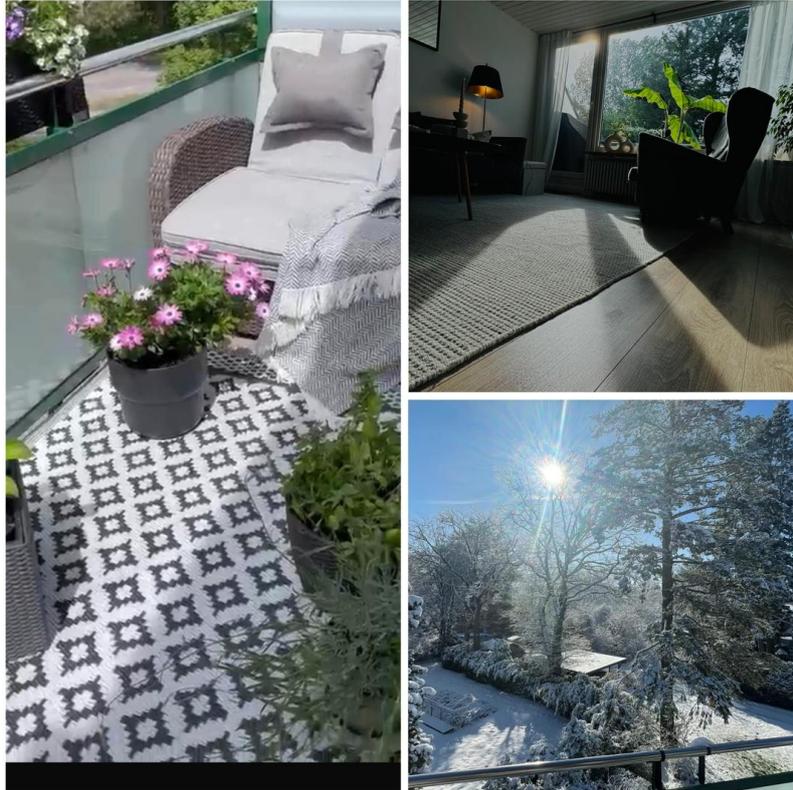


Duschbad



Büro mit Velux Dachfenster

Exposé - Galerie



Balkon, Abendlicht, Winter



Pool, Haus, Garage

Exposé - Galerie



Flur mit Badtür



Galerie mit Sitzmöglichkeit

Exposé - Galerie



Offene Küche



Offene Küche mit Velux Dachf.

Exposé - Galerie



Geräumiges Schlafzimmer



Geräumiges Schlafzimmer Archiv

Exposé - Galerie

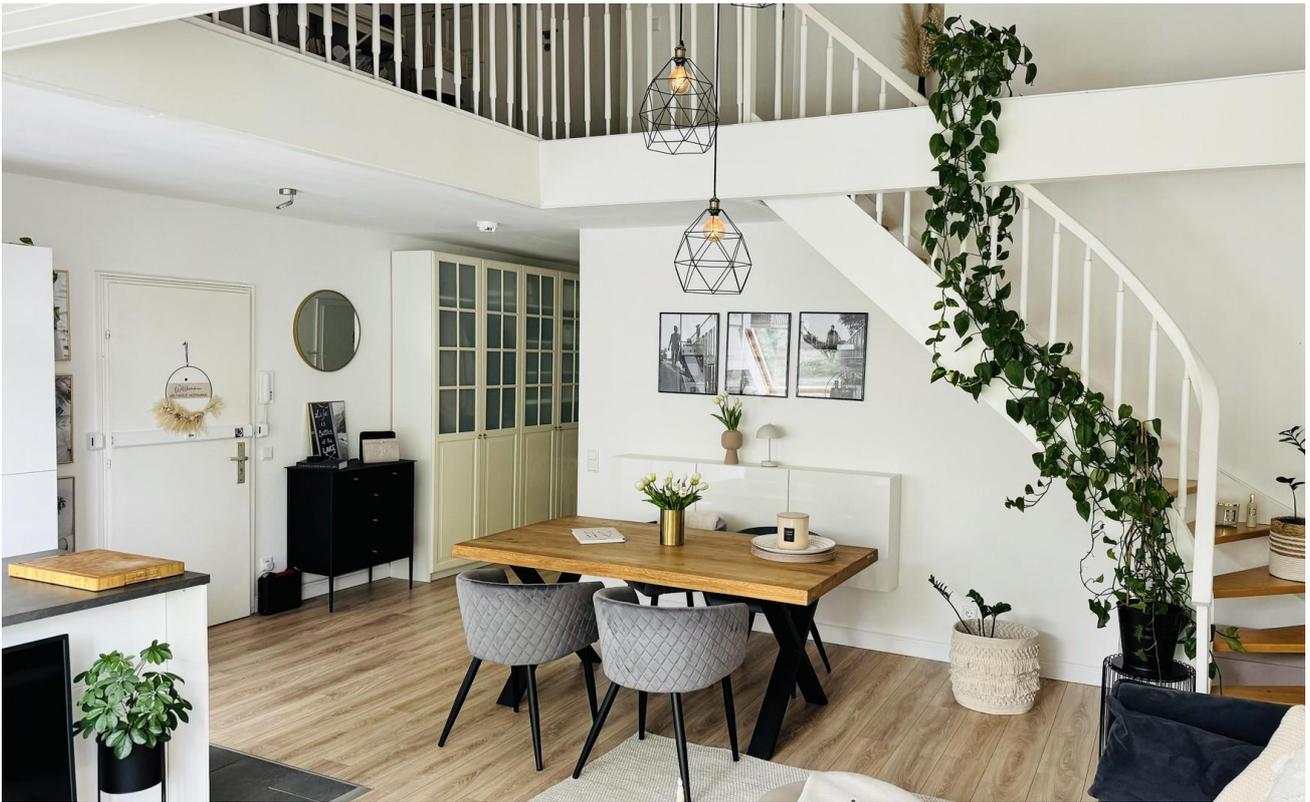


Wohnzimmer mit Küche



Wohnzimmer mit Treppe

Exposé - Galerie



Treppe



Blick von Treppe ins Wohnz.

Exposé - Galerie



Blick von Flur ins Wohnz.



Blick von Küche ins Wohnz.

Exposé - Grundrisse



Oben nicht maßgetreu

Exposé - Grundrisse



Unten nicht maßgetreu