

Exposé

Wohnung in Hamburg

Lichtdurchflutetes Zuhause in ruhiger Lage - 5 Minuten zum Golfplatz Ahrensburg und Walddörfer



Objekt-Nr. **OM-310043**

Wohnung

Verkauf: **635.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Köbke

Gussau 135
22359 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	111,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	30,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ansprechende Erdgeschosswohnung in Hamburg, im Stadtteil Volksdorf gelegen, bietet Ihnen ein komfortables und stilvolles Zuhause in einer ruhigen und begehrten Wohngegend. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 111 m² und einer durchdachten Raumaufteilung verspricht diese Immobilie ein angenehmes Wohngefühl und viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem weitläufigen und hellen Eingangsbereich empfangen, der mit hochwertigen Fliesen ausgestattet ist. Dieser Raum bietet nicht nur viel Stauraum für Garderobe und Schuhe, sondern eröffnet auch einen großzügigen Übergang zu allen weiteren Räumen der Wohnung. Direkt gegenüber des Eingangs befindet sich die geräumige Küche, die durch eine elegante Schiebetür vom Flur getrennt ist. Diese Lösung lässt nicht nur viel Tageslicht in den Flur, sondern schafft auch eine harmonische Verbindung zwischen den Bereichen. Die Küche selbst bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Essgelegenheit, sodass hier auch ein kleiner Tisch mit Stühlen Platz finden kann. Die Küchengeräte sind hochwertige Markengeräte (MIELE, LIEBHERR).

Besonders hervorzuheben ist der Übergang vom Eingangsbereich in das lichtdurchflutete Wohnzimmer. Über eine kleine Treppe mit nur einer Stufe gelangen Sie in diesen einladenden Wohnbereich, der durch die kleine Höhendifferenz optisch geschickt vom Rest der Wohnung abgetrennt ist. Das Wohnzimmer präsentiert sich hell und freundlich, große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und dem gemeinschaftlich genutzten Garten, der einen idyllischen Rückzugsort im Grünen bietet.

Vom Eingangsbereich aus erreichen Sie außerdem einen kleinen Flur, der zu einem praktischen Einbauschränk führt. Angrenzend befindet sich ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein gemütliches Schlafzimmer, das ebenfalls Zugang zum Garten bietet.

Das Elternschlafzimmer ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Es verfügt über ein eigenes, modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Von diesem Schlafzimmer aus können Sie ebenfalls direkt in den Garten treten und den Morgen mit einem Blick ins Grüne beginnen.

Sämtliche Armaturen in Bädern und Küche sind hochwertig und neu.

Der Grundriss macht die Wohnung besonders attraktiv, da beide Schlafzimmer direkten Zugang zum Garten haben und so das Gefühl von Weite und Freiheit vermitteln.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde regelmäßig modernisiert. So wurden im Jahr 2013 die Türen und Zargen erneuert, im Jahr 2020 wurde ein hochwertiger Vinylboden verlegt, und 2023 erfolgte die Installation digitaler Heizungsthermostate in allen Räumen, was zu einer optimierten Energienutzung beiträgt.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist der zugehörige Tiefgaragenstellplatz, der sicheren und bequemen Parkraum bietet. Zusätzlich verfügt das Gebäude über einen Gemeinschaftskeller, der unter anderem als Wasch- und Trockenraum sowie als Fahrradkeller genutzt wird. Hier steht Ihnen auch ein separater Abstellraum zur Verfügung.

Mit Baujahr 1994 und einer stets gepflegten Substanz bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung und solider Bauweise. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre großzügigen und lichtdurchfluteten Räume, sondern auch durch die durchdachte Raumaufteilung, die sowohl funktionale als auch ästhetische Ansprüche erfüllt.

Diese attraktive Erdgeschosswohnung ist ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine ruhige Lage in einer grünen Umgebung legen, aber dennoch die Nähe zur Großstadt nicht missen möchten. Volksdorf ist bekannt für seine gute Infrastruktur, die zahlreichen Grünflächen und die hohe Lebensqualität.

Ausstattung

- Gemeinschaftsflächen: Wasch- und Trockenraum, Fahrradkeller, Abstellraum
- Garten: Zugang vom Wohnzimmer und beiden Schlafzimmern

- Bodenbelag: Vinylboden (verlegt 2020)
- Küche: Große Einbauküche mit Platz für einen Esstisch, Schiebetür zur Küche für mehr Licht im Flur
- Bäder: Elternbadezimmer mit Dusche und Badewanne, zusätzliches Gäste-WC mit Dusche
- Heizung: Digitale Heizungsthermostate in allen Räumen (installiert 2023)
- Tür- und Zargen: Erneuert 2013
- Eingangsbereich: Gefliest, viel Platz, großzügiger Übergang zum Wohnzimmer über eine Stufe
- einstufiges Podest im Wohnzimmer
- Direkter Zugang zum Garten von allen Zimmern
- Einbauschränk: Im Flur neben dem Gäste-WC

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Zu den Golfplätzen Ahrensburg, Walddörfer in nur 5 Minuten

Gepflegtes Waldbad mit Strand nur 300 Meter entfernt

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Schiebetüre

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Übergang in den Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer mit Fenster

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Fenster



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Duschbadezimmer und Gäste-WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



Terrasse mit Gartenzugang



Gartenbereich

Exposé - Grundrisse



Grundriss



Exposé - Grundrisse

