

# Exposé

## Maisonette in Hamburg

### 3-Zimmer-Maisonette Wohnung in Hamburg Neugraben



Objekt-Nr. OM-315332

**Maisonette**

Verkauf: **413.000 €**

21147 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2018	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	233 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unsere helle und moderne 3-Zimmer Maisonette-Wohnung in Hamburg-Neugraben sucht wegen unseres Umzugs in die Niederlande neue begeisterte Eigentümer!

Die fast neue (sechs Jahre alte) und von uns sehr geliebte Wohnung über zwei Ebenen ist Teil eines Architektenhauses mit insgesamt 13 Wohneinheiten. Sie liegt gleichzeitig ruhig und grün, aber auch im lebendigen Quartier mit hervorragender Anbindung für PKW und an den ÖPNV. Wir haben die Wohnung liebevoll und hochwertig ausgestattet und darin auch wenige Jahre wunderbar mit unserem kleinen Sohn dort gewohnt. Sowohl für die Arbeit im Home Office, als auch als Startpunkt für vielfältige Aktivitäten in der Umgebung ist sie ideal. Die Wohnung ist fast leer geräumt und die Übergabe daher jederzeit nach Verkauf und Absprache möglich.

## Ausstattung

Unsere geliebte 3-Zimmer Maisonette-Wohnung mit dem großzügigen, lichtdurchfluteten Erdgeschoss für Wohnen, Essen und Kochen bietet eine moderne und hochwertige Ausstattung und sparsame, ökologische Energieeffizienz. Hervorzuheben sind besonders folgend Merkmale:

- Erstbezug 2018, die Wohnung ist also fast neuwertig
- Hochwertige Architektur, vielfach ausgezeichnet
- Sehr komfortable Deckenhöhe von 2,80m im gesamten EG
- Wohnungseingang mit eigenem kleinen Vorgarten
- PKW-Stellplatz im Kaufpreis inklusive
- Energieeffizienzhaus KfW 55
- Nachhaltige Beheizung mit Fernwärme (Heizung entspricht den neuen Verordnungen)
- Energie-Effizienzklasse B
- 3-fach verglaste Fenster
- Hochwertiger, warmer Holzfußboden
- Moderne Fliesen in Bad, Flur und Abstellraum und Doppelwaschtisch und Handtuchheizkörper im Bad
- Marken-Einbauküche von Hummel
- Constructa Marken-Küchengeräte
- Hauswirtschaftsraum neben der Küche
- Eigener kleiner Gartenbereich mit Blick ins Grüne und zum Spazierweg entlang dem Quartiersplatz
- Abstellraum in separatem, ebenerdigen Nebengebäude

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich am südlichen Stadtrand von Hamburg, in Neugraben. Sie liegt mit unverbaubarem Blick ins Grüne am Naturschutzgebiet. Die S-Bahn ist zu Fuß in knapp 10 Minuten zu erreichen, bis zum Hauptbahnhof in Hamburg dauert die Fahrt von dort ca. 25

Minuten. Die A7 liegt nur 10 Autominuten entfernt. Mit dem Fahrrad bis ins lokale Zentrum Neugrabens braucht man ebenfalls ca. 10 Minuten. Die Elbe mit Fähranleger ist auch sehr gut in kurzer Zeit mit Auto, Bus oder Fahrrad erreichbar.

In Neugraben findet sich eine komplette Infrastruktur mit Ämtern und Behörden, Ärzten, Banken, Schwimm- und Bücherhalle, Polizei und Feuerwehr sowie Wochenmarkt und Nahversorgung mit allen namhaften Discountern und Supermärkten. Schulen (Gymnasien, Stadtteil- und Grundschulen, Waldorf-Schule etc.) . Zahlreiche Kitas und Kindergärten sind im Umkreis von 0,5 - 3 km angesiedelt.

Die Lage der Wohnung ist ideal, um die Naherholungsgebiete Haake, Fischbeker Heide und Heidschnuckenweg und das Alte Land schnell zu erreichen.

Durch die komfortable Anbindung ist gleichzeitig trotzdem auch das äußerst umfangreiche Kultur- und Unterhaltungsangebot in Hamburgs Zentrum, sowie alle Angebote südlich der Elbe sehr gut nutzbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	66,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Im lebendigen Quartier und...



# Exposé - Galerie



...gleichzeitig grün und ruhig



Essbereich mit Abendsonne

# Exposé - Galerie



Wohnen nach Westen



Kochinsel, Kühlschrank, Spüle



# Exposé - Galerie



Blick vom Wohnzimmer



Abstellkammer (Küche)



Treppe zum 1. OG

# Exposé - Galerie



Galerie im 1. OG nach Osten...



...und nach Westen



# Exposé - Galerie



Bad mit Doppelwaschtisch...



Handtuchheizung, Waschmaschine

# Exposé - Galerie



Schlaf-/ Kinderz. 1. OG, West



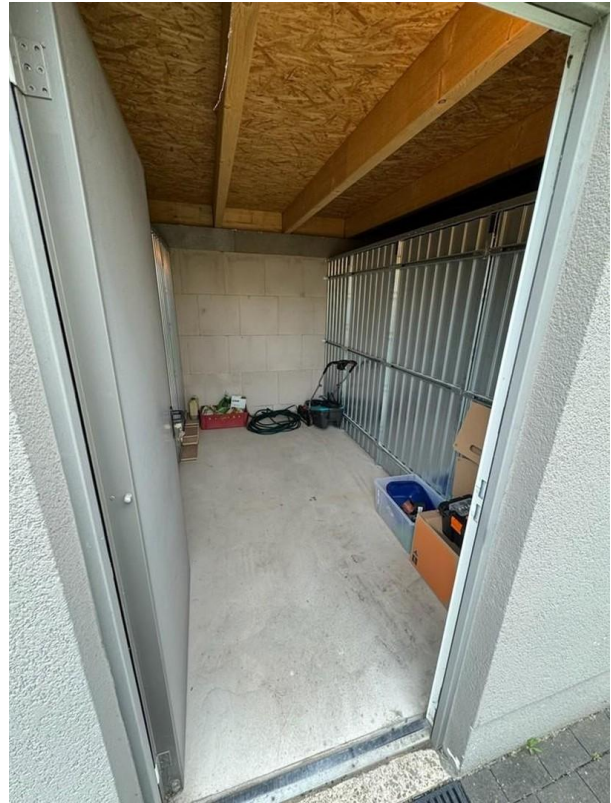
Blick aus Schlafz. 1. OG, Ost



# Exposé - Galerie



Eigener Hauseingang

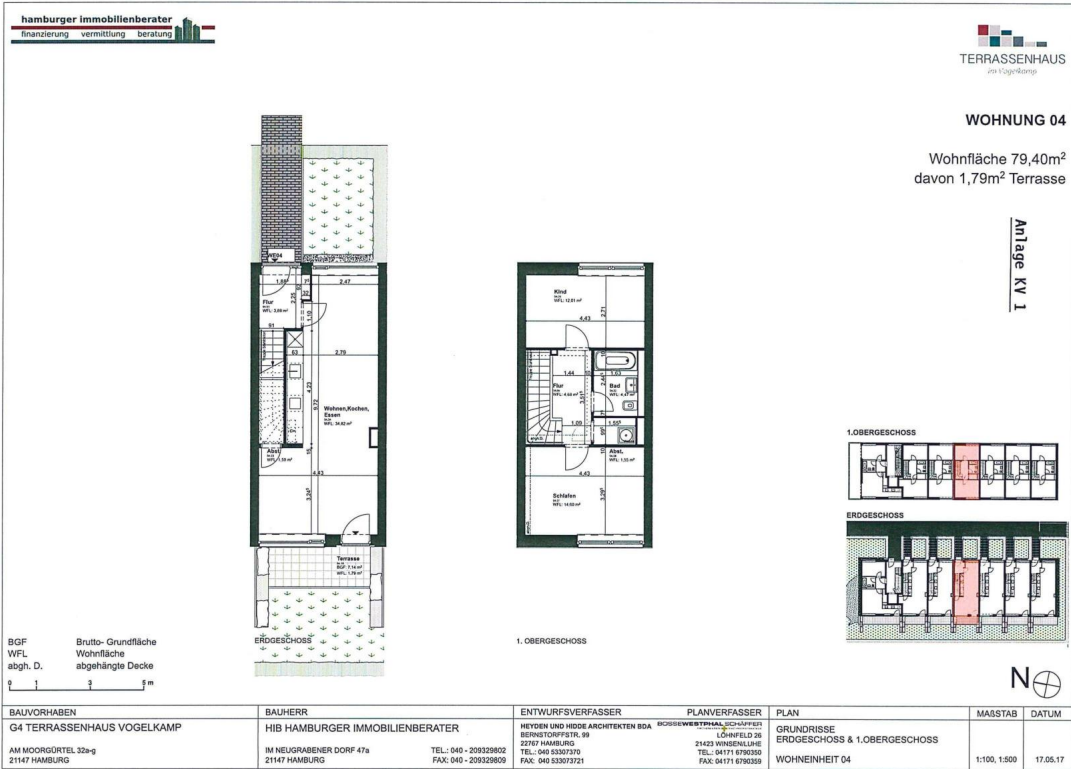


Abstellraum (Nebengebäude)



Hausansicht von Westen

# Exposé - Grundrisse



ALLE GRUNDRISSMAßSTÄBE SIND AUF DEN GRUNDRISSMAßSTÄBEN ANGEZEICHNET. ANSCHLÜSSE SIND NUR AN DEN ANGEZEICHNETEN ANSCHLÜSSPUNKTEN ZU VERLEGEN.