

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### RESERVIERT 4-Zimmer Eigentumswohnung in repräsentativer Lage



Objekt-Nr. OM-315365

### Wohnung

Verkauf: **755.000 €**

Forsmannstraße 26  
22303 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	230 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten hier unsere geliebte 4-Zimmer Wohnung mit herrlichem Weitblick über die Stadt zum Verkauf an - wir müssen uns nach langen und schönen dort verbrachten Jahren nun leider endgültig wegen beruflicher und privater Veränderungen von ihr trennen.

Die helle und hochwertige Wohnung liegt in einem um ca. 1910 erbauten Haus, dessen Fassade gerade aufwändig saniert wurde. Gleichzeitig sind die alten Balkone durch eine moderne Variante in klassischer Optik ersetzt worden. Parallel sind Haustüren und Vorgärten der Hauseingänge überarbeitet bzw. neu gestaltet. Im Ergebnis erstrahlen die drei Häuser der Eigentümergeinschaft nun wieder in einem der exzellenten Lage entsprechenden repräsentativen Look.

Auch vorher sind die Gebäude unserer Wohnungseigentümergeinschaft über die Jahre fortlaufend instand gehalten und ab 2006 zum großen Teil saniert bzw. modernisiert worden: Es wurden zusammen mit der Modernisierung der Treppenhäuser auch die Kaltwassersteigeleitungen ebenso ersetzt wie die gesamte Dacheindeckung (vollständige Dämmung des Daches und Ausbau des Dachgeschosses).

Bei Umbau des Hinterhauses in Loftwohnungen wurde eine zentrale Wärmeversorgung installiert, an die auch unsere Wohnung angeschlossen wurde. Die Wohnungen werden einzeln nach Verbrauch abgerechnet.

Unsere Wohnung liegt ruhig und mit sehr angenehmer Nachbarschaft im 5. OG und ist ohne Aufzug über eine komfortable Treppe erreichbar.

Sie ist der ideale Ort für jede Lebensform - ob für Singles, Paare oder Familien! Auch Arbeit im Home Office haben wir dort ausgiebig erprobt und uns dabei extrem wohl gefühlt.

## Ausstattung

Die Wohnung ist nach diversen Modernisierungen in den vergangenen Jahren in einem sehr guten Zustand. Zuletzt wurden die hochwertigen Holzfenster innen und die Austrittstür auf den Balkon vom Maler professionell gestrichen und überarbeitet.

Sie ist nun - bis auf einige PAX-Regale, die auf Wunsch übernommen werden können - geräumt und kann nach einem Verkauf kurzfristig übergeben werden.

Das Herzstück der Wohnung ist die offene und hochwertig ausgestattete Wohnküche. Da der Bereich offen, hell und freundlich ist haben wir an unserem großen Esstisch schon viele schöne Feste gefeiert.

Die lichtdurchflutete Einbauküche mit maßgefertigten

Marmorarbeitsflächen mitsamt Markengeräten (z. B. Miele) macht das Kochen zu einem Vergnügen. Die nach Norden bzw. Osten liegenden Fensterbänke eignen sich besonders um frische Kräuter zu ziehen.

Wir haben zugunsten eines offenen Raumgefühls zwei Durchbrüche zum Flur vorgenommen - die bei Bedarf aber auch wieder geschlossen werden könnten.

Diagonal gegenüber der Wohnküche gibt es ein weiteres Wohnzimmer. Dieses liegt nach Westen und von dort betritt man den neuen Balkon mit pulverbeschichtetem Geländer und mit Blick über die Dächer der Stadt.

Daneben - nach Osten - liegt eins der Schlafzimmer. Das andere Schlafzimmer liegt direkt neben dem modernisierten Duschbad, das eine natürliche Belüftung durch ein neues Fenster hat.

Beide Schlafzimmer können natürlich auch als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Die gesamte Wohnung (außer dem gefliesten Bad) ist mit einem hochwertigen Dielenboden ausgestattet. Die Wände sind ebenso wie die doppelt verglasten Holzrahmen der Fenster und die Balkontür vor kurzem weiß gestrichen worden.

Zur Wohnung gehört schließlich noch ein großzügiger und trockener Abstellraum im Erdgeschoss des

Hinterhauses. Hier lassen sich z.B. Fahrräder, große Koffer und Taschen, Sportgeräte wie Surfboards oder

auch Bücherkisten bequem und trocken unterbringen.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die wunderschöne, helle Wohnung liegt in einem repräsentativen Altbau in sehr begehrter Lage im Stadtteil Winterhude. Man findet dort noch viele historische Wohngebäude, die einen Teil des besonderen Charmes der Lage ausmachen.

Das Quartier rund um den lebendigen und vielfältigen Mühlenkamp gehört mit der Nähe zur Alster zu einer der gefragtesten Wohnlagen Hamburgs. Durch die zentrale und lebendige Lage kann es seinen Bewohnern nahezu alle Wünsche erfüllen.

Von unserer Wohnung in der Forsmannstraße ist man innerhalb von 5 Fußminuten am Mühlenkamp mit seinen vielen Boutiquen, Restaurants, Bistros, Geschäften des täglichen Bedarfs und Ärzten aller Fachrichtungen. Genauso schnell erreicht man den Wochenmarkt am Goldbekufer, der zu den schönsten Hamburgs gehört.

Zur hervorragenden Infrastruktur des Quartiers gehören auch mehrere Spielplätze, Kitas, Schulen und nur 1,5 km von hier entfernt befindet sich ein großes Einkaufszentrum, die Hamburger Meile.

Die Außenalster und der Stadtpark sind jeweils ca. 1 km entfernt - und bieten damit beste Bedingungen für Sport und Freizeit.

Die Innenstadt ist knapp 15 Fahrradminuten weit weg, mit dem ÖPNV dauert dauert der Weg zum Hauptbahnhof ganze 16 Minuten.

Parkmöglichkeiten für PKW werden in der nahen Umgebung zur Anmietung angeboten - wir stehen gern für weitere Informationen darüber zur Verfügung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



...in klassischem Stil...

# Exposé - Galerie



..geht es über bequeme Treppen



zur unverbaubaren Aussicht vom

# Exposé - Galerie



...neuen Balkon nach West,oder



... aus der Küche nach Osten!

# Exposé - Galerie



Herzstück: der Wohn-Essbereich



- jetzt geräumt, gestrichen -

# Exposé - Galerie



mit der maßgefertigten Küche.



inklusive Markengeräten.

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon (Westen)



...hier mit Beispiel-Mobiliar.

# Exposé - Galerie



Schlaf- oder Kinderzimmer...



..daneben das moderne Duschbad

# Exposé - Galerie



2. Schlafraum oder Home Office



...Richtung Sonnenaufgang

# Exposé - Grundrisse

