

# Exposé

## Maisonette in Hamburg

### Zentrale Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse und Garage



Objekt-Nr. OM-316357

### Maisonette

Verkauf: **390.000 €**

Wandsbeker Chaussee 27  
22089 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|               |                      |             |                |
|---------------|----------------------|-------------|----------------|
| Baujahr       | 1956                 | Zustand     | keine Angaben  |
| Etagen        | 5                    | Badezimmer  | 1              |
| Zimmer        | 3,50                 | Etage       | 4. OG          |
| Wohnfläche    | 93,00 m <sup>2</sup> | Garagen     | 1              |
| Energieträger | Fernwärme            | Stellplätze | 1              |
| Hausgeld mtl. | 308 €                | Heizung     | Zentralheizung |
| Übernahme     | sofort               |             |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angegebene Wohnfläche rechnet die Dachschrägen raus. Die tatsächliche Grundfläche beträgt ca. 129m<sup>2</sup>. Trotz der belebten Lage ist die Wohnung ausgesprochen ruhig. Die Terrasse und die meisten Fenster richten sich zum grünen Innenhof. Die meisten Häuser in der Umgebung sind etwas niedriger. Somit hat man einen schönen Weitblick über die Stadt und kann zum Beispiel die vielen Feuerwerke über der Alster sehen. Die Wohnung ist sehr gut geschnitten. Der Flur wird zum Ende hin breiter und lässt sich so als zusätzliches Wohnzimmer nutzen. Hier befindet sich auch der Zugang zur Dachterrasse. Mit der verglasten Schiebetür und den Dachfenstern ist die Wohnung auch im Winter sehr gut belichtet. Die große Küche ist sowohl an den Flur, als auch an das Wohnzimmer angeschlossen. Die Zimmer im Dachgeschoss sind mit hochwertigen Einbauschränken ausgestattet.

## Ausstattung

Optional kann eine Garage (18m<sup>2</sup>) + Stellplatzmöglichkeit im Innenhof erworben werden. Wir haben bisher kein ausführliches Exposé erstellt. Falls Sie Fragen haben, melden Sie sich gerne.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in belebter Wohnlage an der Wandsbeker Chaussee. Der Zugang zur U-Bahnhaltestelle Wartenau befindet sich praktisch direkt vor der Tür. Von hieraus sind der Hauptbahnhof, die Hamburger Meile und das Quarree in 5 Minuten zu erreichen. Ebenfalls gibt es hier viele Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Tür. Das Grundstück hat zudem einen direkten Zugang zum Auenstieg, über den man schnell zum Eilbekkanal gelangt. Von hieraus führen schöne Wege zur Alster oder der Wandse entlang. Ideal zum Joggen und Spazieren!

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 94,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

HS 3753 Grundriss

