

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Tibarg/Niendorfer Markt: Neuwertige 2 Zi- Eigentumswhg. beim Center-COURTAGEFREI

Objekt-Nr. OM-317794

#### Wohnung

Verkauf: **355.000 €**

Ansprechpartner:  
Philipp Sievers  
Telefon: 040 24192845

Tibarg 62  
22459 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2019	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	52,34 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die geräumige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit drei Etagen, das 2019 erbaut wurde. Das Haus liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse, was für eine angenehme und friedliche Wohnatmosphäre sorgt. Dennoch ist die Wohnung zentral gelegen, nur wenige Meter vom Niendorfer Markt und dem Tibarg-Center entfernt, das zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen bietet.

Das großzügige Wohnzimmer erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 52 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon mit Süd-Ausrichtung, der viel Licht hereinlässt und zu sonnigen Stunden im Freien einlädt.

Das Schlafzimmer mit einer Fläche von ca. 15 m<sup>2</sup> ist ebenfalls geräumig geschnitten und bietet genügend Platz für ein Doppelbett sowie zusätzlichen Stauraum.

Insgesamt besticht diese Wohnung durch ihre ruhige, aber dennoch zentrale Lage sowie ihre moderne und großzügige Aufteilung, ideal für Menschen, die Komfort und Nähe zu urbanen Einrichtungen schätzen.

## Ausstattung

Die geräumige 2-Zimmer-Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre ideale Lage und großzügige Raumaufteilung, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung. Das moderne Badezimmer ist stilvoll gestaltet und verfügt über einen praktischen Spiegelschrank, der nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch die klare und elegante Linienführung des Badezimmers unterstreicht.

Ein Highlight der Wohnung ist der sonnige Balkon, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Dank der Süd-Ausrichtung können Sie hier viele Sonnenstunden genießen – perfekt für entspannte Nachmittage oder gesellige Abende im Freien.

Die Einbauküche bietet sowohl funktionalen als auch ästhetischen Anspruch.

Der moderne Designbodenbelag in der gesamten Wohnung verleiht den Räumen eine einladende und zugleich stilvolle Atmosphäre. Der pflegeleichte Bodenbelag passt optisch perfekt zum zeitgemäßen Wohnambiente und rundet das hochwertige Gesamtbild der Wohnung ab.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

## Sonstiges

Der Erwerb erfolgt ohne Zahlung einer zusätzlichen Käuferprovision.

Für weitere Objektinformationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Fehler, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Änderungen sind jederzeit möglich.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Impressum:

Hausmakler Sievers

Inh. Philipp Sievers

Beim Strohhouse 24

20097 Hamburg

Telefon: 040-24192865

Fax: 040-24192866

[www.hausmakler-sievers.de](http://www.hausmakler-sievers.de)

[briefe@hausmakler-sievers.de](mailto:briefe@hausmakler-sievers.de)

Vertretungsberechtigter: Philipp Sievers, Beim Strohause 24, 20097 Hamburg

Berufsaufsichtsbehörde: Fachamt für Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, Bezirksamt Altona, Platz der Republik 1, D22758 Hamburg

Handelsregister: entfällt

Handelsregisternummer: entfällt

Berufskammer: Handelskammer Hamburg Verbraucherinformationen

## **Lage**

Die Lage am Tibarg 62, im beliebten Stadtteil Hamburg-Niendorf, bietet eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen. Der Tibarg selbst ist eine zentrale Einkaufsstraße, die mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants alles für den täglichen Bedarf bereithält. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Tibarg Center, ein beliebtes Einkaufszentrum mit einer Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Station Niendorf Markt (U2) ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen in die Hamburger Innenstadt und weitere Stadtteile. Zudem sind mehrere Buslinien in der Umgebung verfügbar.

Für Naturliebhaber bietet der nahegelegene Niendorfer Gehege ideale Erholungsmöglichkeiten. Ob Spaziergänge, Joggen oder ein entspannter Tag im Grünen – hier finden Sie eine Oase der Ruhe inmitten der Stadt. Auch Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die perfekte Kombination aus zentraler Lage und grüner Umgebung macht den Tibarg 62 zu einer attraktiven Adresse für Jung und Alt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	50,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



# Exposé - Grundrisse



Ansicht



Ansicht linke Seite

# Exposé - Grundrisse



Durchfahrt mit Eingang



Eingang

# Exposé - Grundrisse

