

Exposé

Wohnung in Hamburg

Ruhig und zentral: Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung in Top-Lage Hamburg-Niendorf - ohne Maklerprovision!



Objekt-Nr. OM-317818

Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Tilo Vilsmeier

22455 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1973	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	101,55 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	480 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie haben die einzigartige Chance, eine charmante 4-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1973 in der begehrten und ruhigen Wohngegend von Hamburg-Niendorf zu erwerben. Diese Wohnung bietet großzügigen Wohnraum, der perfekt auf die Bedürfnisse von Familien oder Paaren zugeschnitten ist, die ein komfortables und weitläufiges Wohnambiente in ruhiger, aber dennoch zentrumsnaher Lage schätzen. Genießen Sie die perfekte Balance zwischen Entspannung und Stadtnähe – ein wahres Refugium inmitten der pulsierenden Stadt.

Beim Betreten dieser großzügig geschnittenen Wohnung gelangen Sie direkt in die Diele, die alle Wohnbereiche zentral miteinander verbindet. Links vom Eingang befindet sich die Küche, die durch ihre Nähe zum Essbereich optimal erreichbar ist.

Der Essbereich überzeugt nicht nur durch seine direkte Anbindung an die Küche, sondern bildet das zentrale Herzstück der Wohnung. Er eignet sich ideal für gesellige Zusammenkünfte mit der Familie oder entspannte Abende mit Freunden.

Angrenzend an den Essbereich befindet sich das helle und großzügige Wohnzimmer. Dieser Raum lädt mit seiner freundlichen Atmosphäre und der angrenzenden Loggia zum Verweilen ein. Die Loggia bietet Ihnen eine charmante Erweiterung ins Freie sowie einen sonnigen Rückzugsort für entspannte Stunden.

Das Elternschlafzimmer liegt am Ende des Flurs und besticht durch seine ruhige Lage und einen durchdachten Grundriss, der die harmonische Integration Ihrer Möbel ermöglicht.

Direkt neben dem Elternschlafzimmer befindet sich das Badezimmer, ergänzt durch ein praktisches Gäste-WC, das zentral in das Wohnkonzept eingebunden ist.

Die beiden Kinderzimmer befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite des Flurs und bieten somit einen idealen Rückzugsort für Kinder oder Gäste. Diese Raumaufteilung steigert den Wohnkomfort, insbesondere für Familien.

Durch die kluge Raumaufteilung entstehen sowohl Rückzugsorte für Eltern als auch großzügiger Platz für Kinder. Der offene und einladende Ess- und Wohnbereich schafft eine kommunikative Atmosphäre. Diese Wohnung überzeugt durch ihr durchdachtes Raumkonzept, das sämtliche Flächen optimal nutzt und eine harmonische Familienatmosphäre ermöglicht, während gleichzeitig viel Potenzial für individuelle Umgestaltungen besteht.

Für Paare ohne Kinder bietet die Wohnung flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Die beiden Kinderzimmer lassen sich problemlos zu einem großen Raum zusammenführen, der sich ideal als Home-Office, Gästezimmer, Hobbyraum oder Schlafzimmer nutzen lässt. Außerdem kann die Wand zwischen dem Wohnzimmer und dem Elternschlafzimmer entfernt werden, um ein besonders offenes und großzügiges Raumkonzept zu schaffen. So entsteht eine luftige, moderne Wohnatmosphäre mit viel Freiraum für individuelle Gestaltungsideen.

Der großzügige Kellerraum mit ca. 22,1 m² bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist perfekt für Hobbybastler, Heimwerker oder als zusätzlicher Stauraum geeignet. Ob als Werkstatt, Lagerraum oder Hobbyraum – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Ein weiterer Pluspunkt ist der praktische Trockenkeller, in dem Sie Ihre Wäsche bequem und trocken aufhängen können.

Zur Wohnung gehören ein Außenstellplatz und eine Einzelgarage mit eigenem Grundbucheintrag, die Ihnen zusätzlichen Komfort bieten. Die Einzelgarage sorgt dafür, dass Ihr Fahrzeug sicher und geschützt untergebracht ist, und bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder saisonale Gegenstände. Der Außenstellplatz ergänzt dieses Angebot perfekt und ermöglicht Ihnen oder Ihren Gästen bequemes Parken. Diese beiden Stellmöglichkeiten bieten nicht nur Flexibilität, sondern auch eine sorgenfreie Lösung für das sichere Abstellen Ihrer Fahrzeuge – ein echter Mehrwert für Ihr tägliches Leben.

Ausstattung

Angaben Wohnung

- Wohnfläche: ca. 101,55 m²
- Geschoss: 2 OG
- Zimmer: 4 (2 Kinderzimmer, Wohnzimmer, Elternzimmer)
- Loggia (Balkon): Großer, sonniger Balkon mit Südausrichtung und Blick ins Grüne
- Küche: Einbauküche sehr guter Zustand (Miele Geräte)
- Badezimmer: 1
- Gäste-WC: 1
- Heizung: Gas
- Keller: Großzügiger Keller (umschlossener Raum)
- Stellplatz Kfz: Außenstellplatz und Garage inbegriffen (Garage separater Grundbucheintrag)

Zimmergröße und Ausrichtung

- Küche ca. 7,8m² - Nord
- Wohnzimmer ca. 26,5m² - Süd / Ost
- Elternzimmer ca. 15,8m² - Süd
- Kind 1 (Kinder) ca. 11,8m² - Nord / Ost
- Kind 2 (Kind) ca. 10,1m² - Nord / West
- Badezimmer ca. 4m² - Innenliegend
- Gäste-WC ca. 2,6m² - Innenliegend
- Flur mit Essbereich ca. 2,3m² - Innenliegend / Ost
- Loggia (Balkon) ca. 6,5m² - Süd
- Keller ca. 22,1m²

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Privatverkauf – keine Maklerprovision! Sparen Sie sich die zusätzlichen Kosten und profitieren Sie direkt vom Privatverkauf dieser attraktiven Immobilie.

Bezugsfrei und sofort verfügbar! Die Wohnung ist bereits geräumt und ohne Mietverhältnis – Sie können direkt einziehen und Ihr neues Zuhause genießen.

Alle Informationen basieren auf den Unterlagen des Bauamts. Für eventuelle Abweichungen wird keine Haftung übernommen.

Nutzen Sie die Gelegenheit. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um Ihr neues Zuhause persönlich kennenzulernen.

Mail: hh-wohnungsverkauf-privat@web.de

Lage

Die Immobilie in der Kimbernstraße beeindruckt mit einer großzügigen Raumaufteilung, zeitgemäßem Wohnkomfort und einer erstklassigen Lage in Hamburg-Niendorf. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine Umgebung, die Ihnen alles bietet, um Ihr tägliches Leben angenehm und vielseitig zu gestalten.

Die ruhige Wohngegend verbindet naturnahe Erholung mit einer hervorragenden Anbindung an das städtische Leben. Familien profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen wie der Grundschule Burgunderweg (1,5 km) oder Sachsenweg (1,4km) und dem Gymnasium Ohmoor (1,4 km). Auch der Kindergarten Niendorf ist nur 700 m entfernt – ideal für Familien mit kleinen Kindern.

Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitsversorgung sind ebenfalls in direkter Umgebung. Das Einkaufszentrum Tibarg, etwa 1,6 km entfernt, bietet diverse Geschäfte, darunter Edeka, REWE sowie kleinere Boutiquen. Ein Aldi-Markt ist nur 500 m entfernt. Für größere Besorgungen bietet sich das Marktkauf Hamburg-Niendorf in ca. 3 km Entfernung an. Gleichzeitig ist die medizinische Versorgung durch das nahegelegene Ärztezentrum Tibarg und das Albertinen-Krankenhaus in nur 3,5 km Entfernung sichergestellt.

Pendler und Berufstätige profitieren von den hervorragenden Verkehrsanbindungen: Die A7 ist nur 2 km entfernt und bietet schnelle Verbindungen zur Hamburger Innenstadt. Die U-Bahn-Station Niendorf Nord bzw. Niendorf Markt liegen etwa 1,5 km entfernt und sorgt für eine bequeme Anbindung an das Zentrum. Eine Busverbindung besteht unmittelbar am Garstedter Weg.

Für Freizeit und Erholung bietet das nahegelegene Niendorfer Gehege, ein weitläufiger Waldpark etwa 3 km entfernt, zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder Picknicks. Sportbegeisterte finden im Sportverein Hamburg-Niendorf ein vielfältiges Angebot.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zum Hamburger Flughafen, der nur etwa 7 km entfernt liegt – ideal für Vielflieger oder Reisefreunde.

Diese Wohnung bietet die perfekte Kombination aus einem ruhigen Wohnumfeld und der Nähe zu einer lebendigen Großstadt. In kurzer Zeit erreichen Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto das Zentrum Hamburgs, wo Sie eine Vielzahl an Kulturangeboten, Restaurants und Shopping-Möglichkeiten erwartet. Tauchen Sie ein in das urbane Leben, ohne auf die Ruhe und Entspannung eines grünen Wohnviertels verzichten zu müssen. Dieser Standort vereint das Beste aus beiden Welten und schafft ein Zuhause, in dem Sie die Lebendigkeit der Stadt genießen und zugleich einen Rückzugsort inmitten der Natur finden – perfekt für ein Leben in Balance.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	143,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

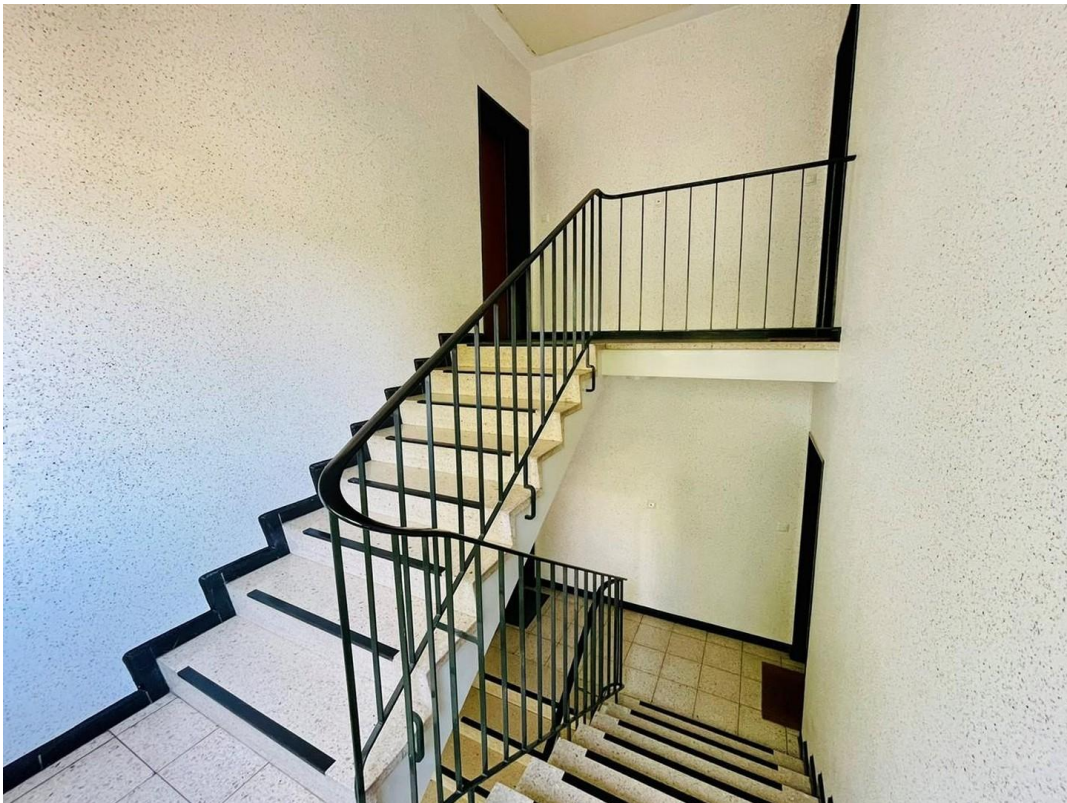
Exposé - Galerie



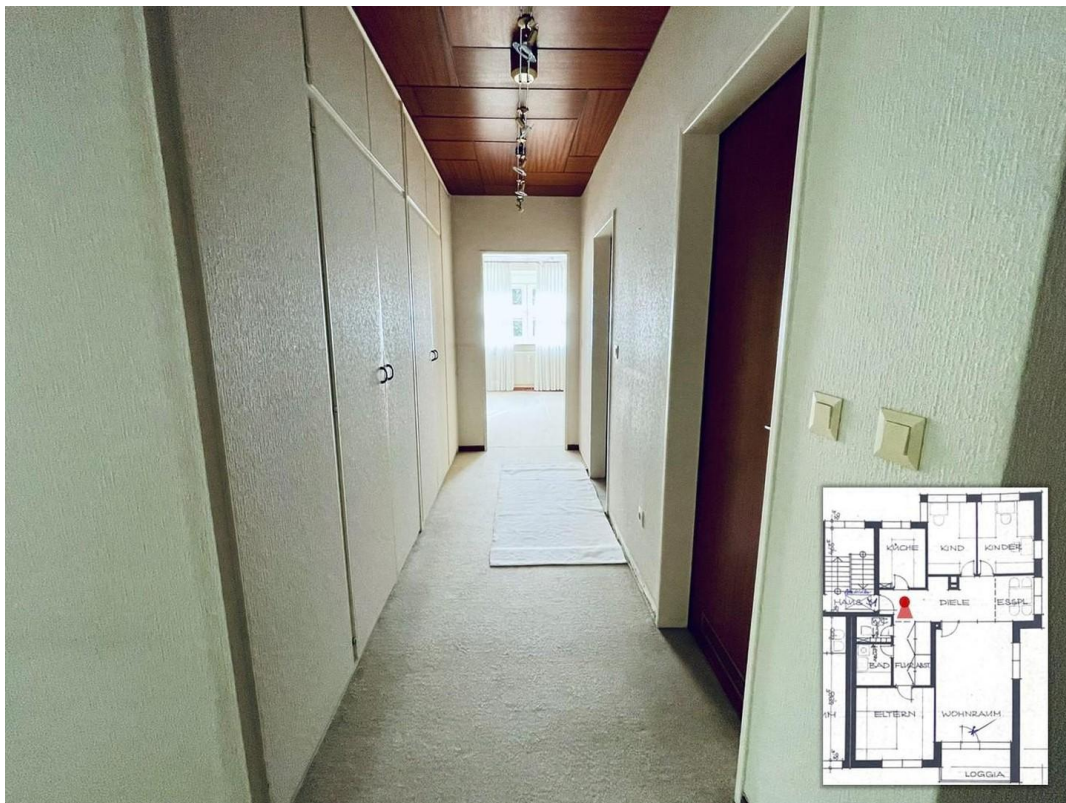
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



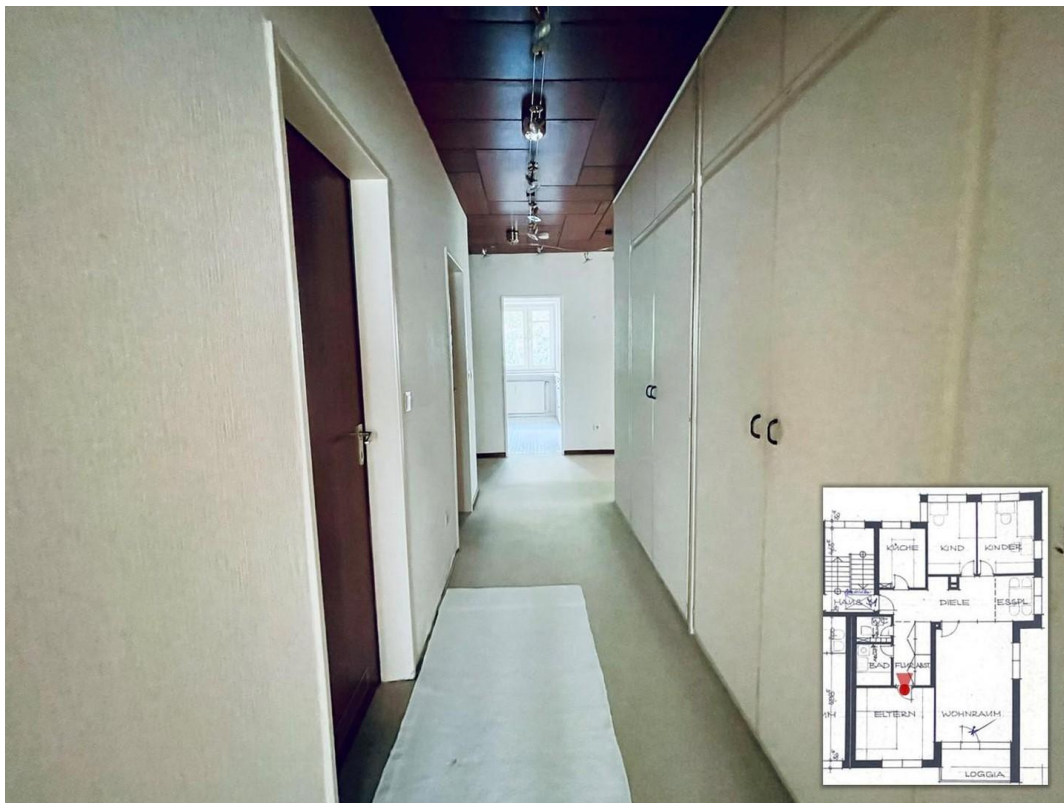
Exposé - Galerie



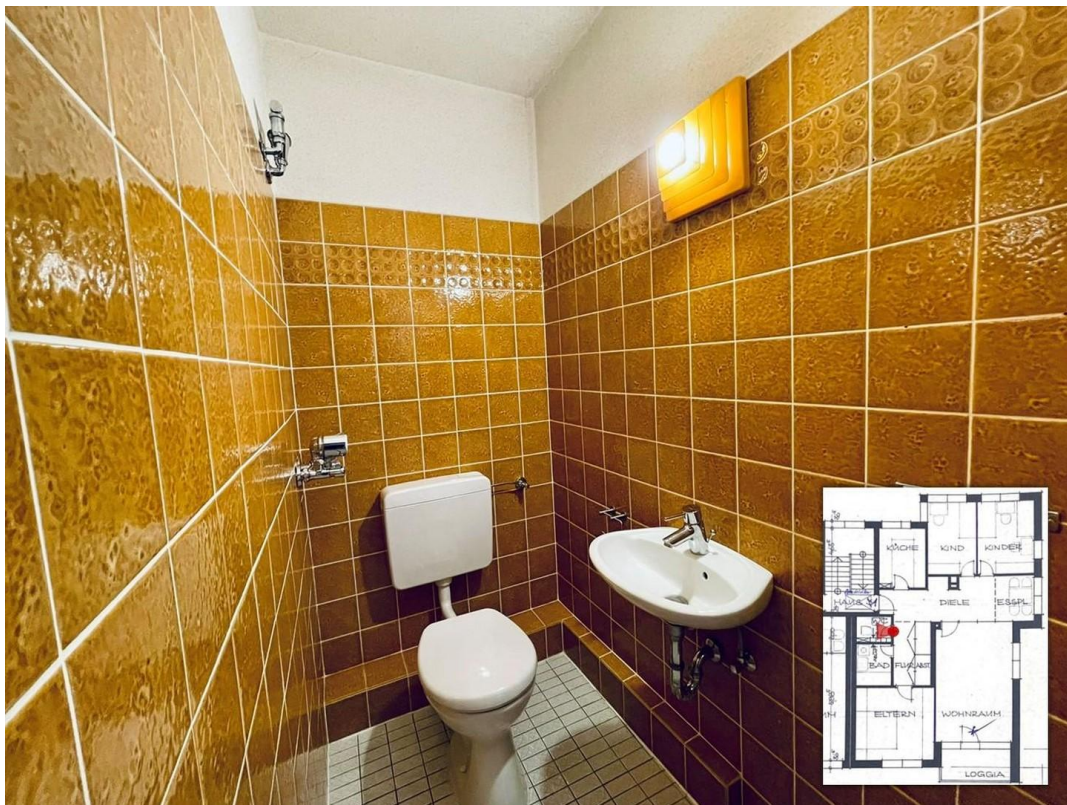
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

