

# Exposé

## Maisonette in Hamburg

### Lichtdurchflutete Maisonettewohnung im naturverbundenen Hummelsbüttel



Objekt-Nr. OM-317960

### Maisonette

Verkauf: **565.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Aguado Prehn

22339 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Carports	1
Hausgeld mtl.	232 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne Wohnung wurde im Jahr 2020 im grünen und naturverbundenen Hummelsbüttel errichtet. Die Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> verteilt sich auf ein geräumiges Wohnzimmer mit einem Essbereich, einer offenen Küche, ein Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer, zwei weitere Zimmer sowie ein Gäste-WC.

Sie erreichen die Wohnung über einen eigenen Hauseingang, welcher Sie mit einer stilvollen Holzterrasse empfängt. Über die Treppe gelangen Sie direkt in den Wohn- und Essbereich mit einer offenen Küche. Die Küche wurde mit modernen Armaturen, anthrazitfarbenen Arbeitsplatten und Elektrogeräten der Marke Siemens ausgestattet. Herzstück der Küche ist die exklusive Dunstabzugshaube der Firma Berbel.

Über einen lichtdurchfluteten Flur erreichen Sie die Garderobe, das Gäste-WC sowie ein rückwärtig gelegenes Zimmer.

Eine offene Holzterrasse führt in das Obergeschoss der Wohnung. Dort befinden sich ein weiteres Zimmer, der separate Technikraum sowie das Schlafzimmer mit Badezimmer en Suite. Das Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche und wurde mit anthrazitfarbenen Fliesenelementen gestaltet. Die Wohnung bietet Ihnen einen optimalen Lichteinfluss durch großzügige Fensterelemente.

Eine südwestlich ausgerichtete Dachterrasse mit einer großzügigen Markise bietet Ihnen beste Voraussetzungen, um warme Sommertage genießen zu können.

Ein dazugehöriger Carport bietet Platz zum Parken Ihres PKWs.

Das Hausgeld beträgt derzeit 232 € p.m.

Gerne zeige ich Ihnen die Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Ich bitte von Makleranfragen abzusehen!

## Lage

Der Stadtteil Hummelsbüttel gehört neben den Walddörfern zu den bevorzugten Wohnlagen im Alstertal in Hamburgs Norden. Das Objekt verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an das Bus- und Bahnnetz des HVVs. So liegt eine Bushaltestelle der Linie 174 nur wenige Gehminuten entfernt. Das Gymnasium Hummelsbüttel, die Grundschule Hummelsbüttel sowie eine Kindertagesstätte sind in kürzester Zeit fußläufig zu erreichen. Als nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen der Hummelsbütteler Markt sowie der Langenhorner Markt am Ring 3 zur Verfügung. Für größere Besorgungen oder einen Einkaufsbummel bietet das Alstertal-Einkaufszentrum beste Möglichkeiten. Das nahe gelegene Naturschutzgebiet Raakmoor lädt zu längeren Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Weitere nennenswerte Orte in unmittelbarer Umgebung sind das renommierte Aspria Alstertal, der Club Pro Tennis Hamburg und die Reitgemeinschaft am Raakmoor. Weitere Golf-, Tennis-, Hockey- Fitness- und Reitsportvereine vervollständigen das Freizeitangebot.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Treppe Eingang



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



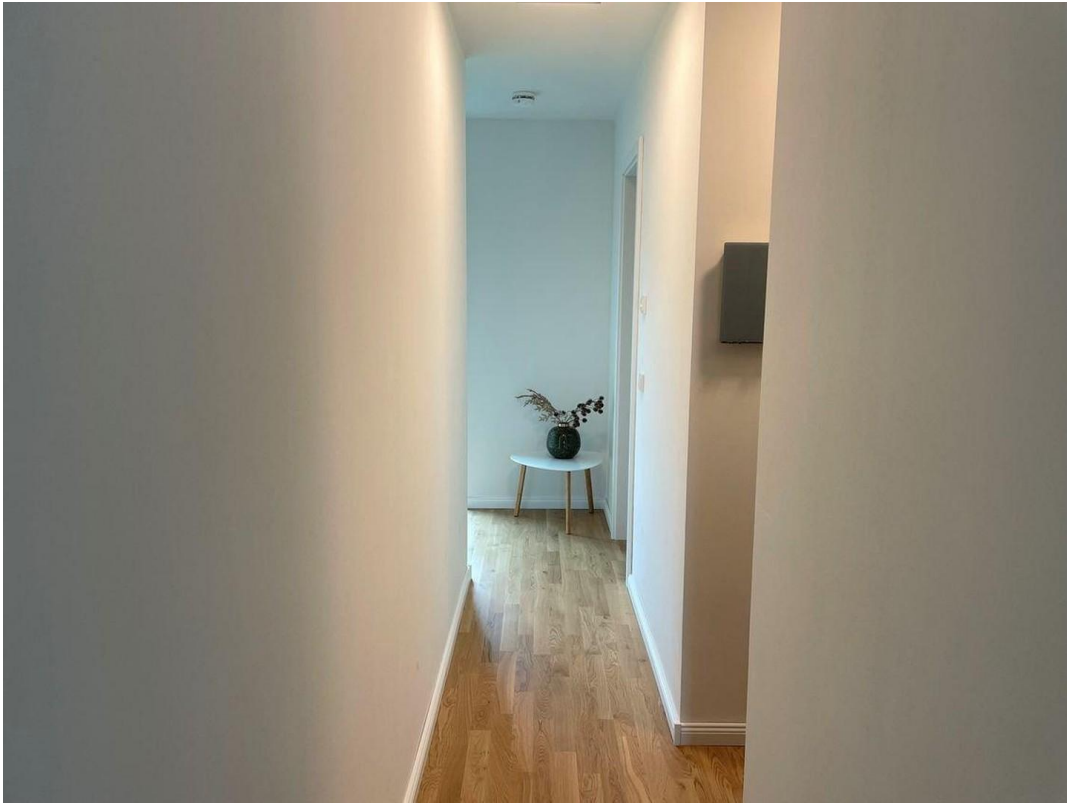
Essbereich



Küche



# Exposé - Galerie



Flur 1. OG

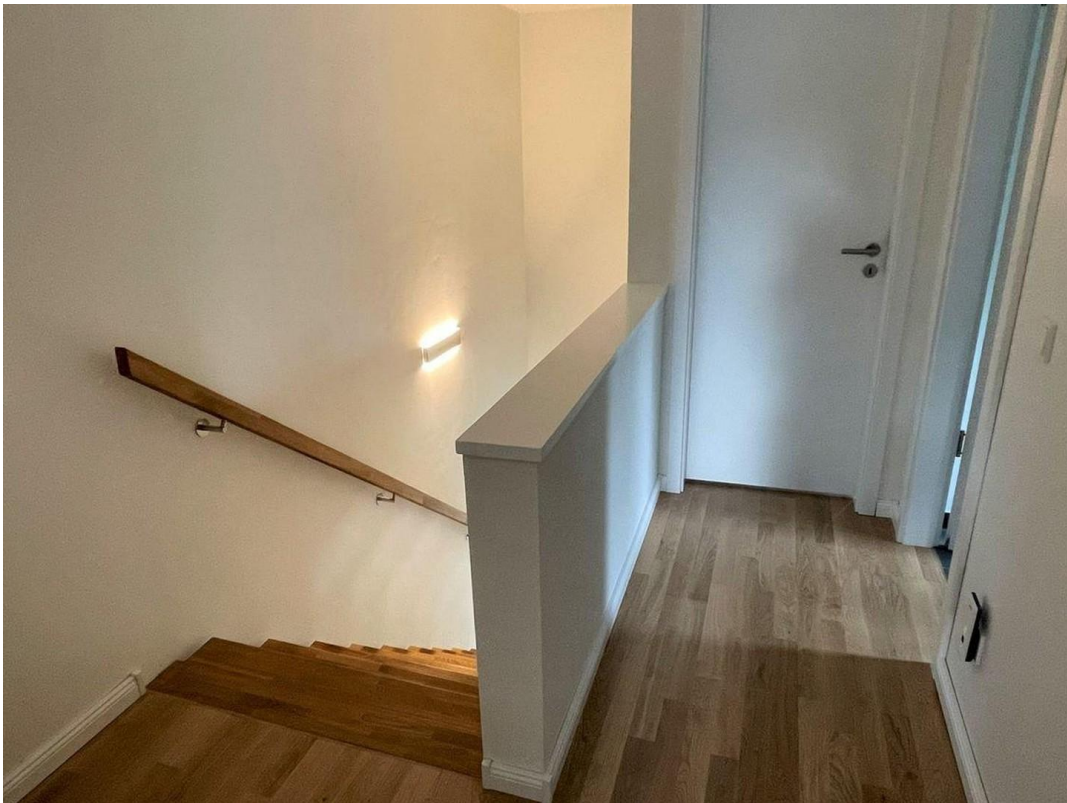


Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Flur DG



# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Hauswirtschaftsraum



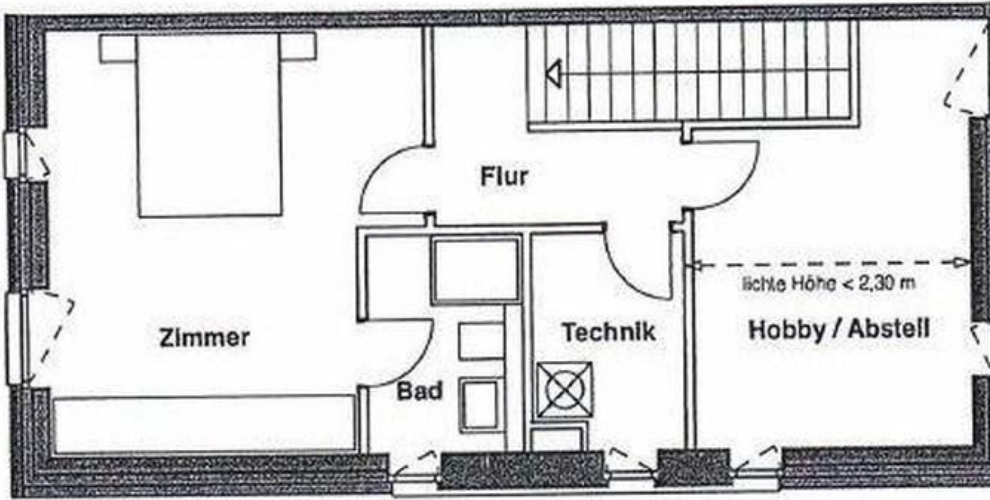
# Exposé - Galerie



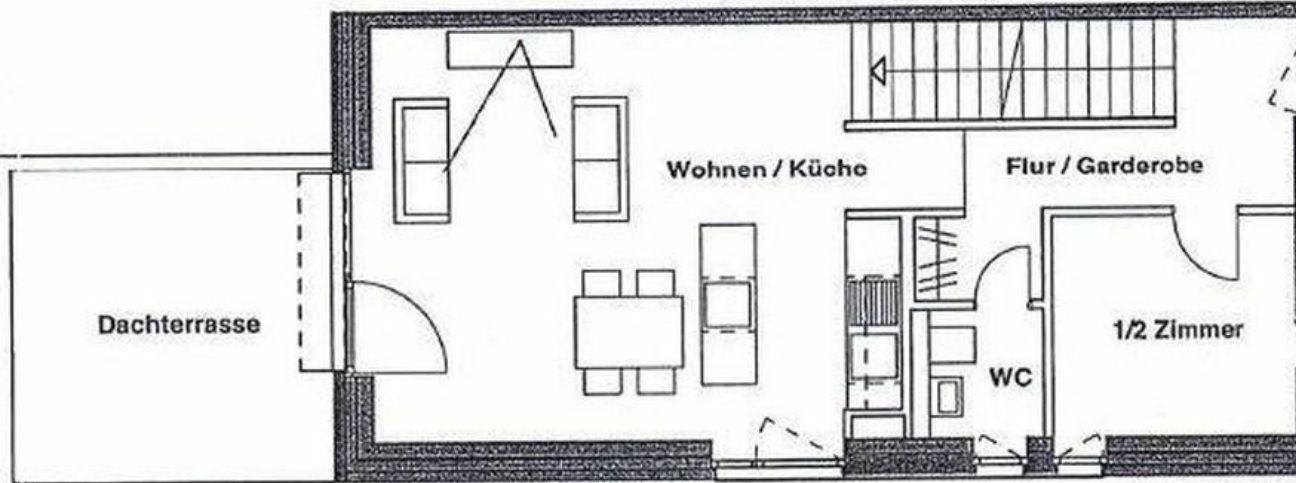
Dachterrasse



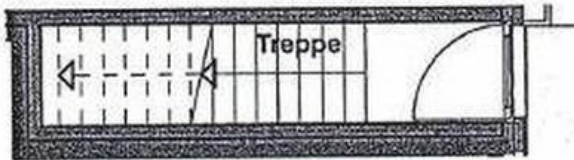
# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss Eingang

Grundriss