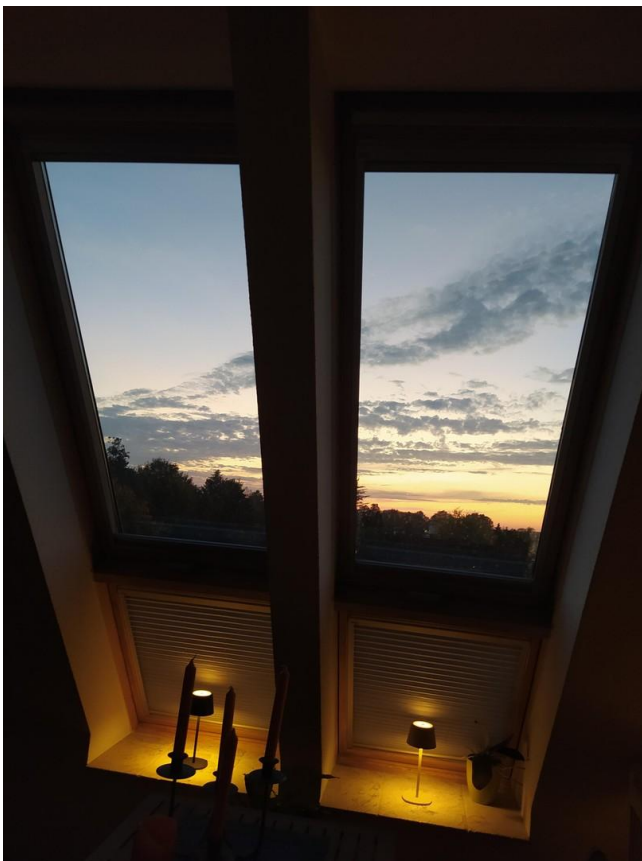


Exposé

Maisonette in Hamburg

Loftartige komplette Endetage mit Logenplatz zum Himmel



Objekt-Nr. **OM-319113**

Maisonette

Verkauf: **285.000 €**

22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	82,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	283 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- + Komplette Endetage plus ausgebauter Spitzboden, ca. 60m² eingetragene Wohnfläche, tatsächliche Fläche nach DIN277 ca. 78 m²
- + Wohnung von 1997 durch Dachausbau in 7-Parteien-Haus von 1963
- + Hitze- und Kälteschutz durch gute Dämmung in der Endetage, daher geringe Heizkosten (nur 307,38€ für 2022, im Hausgeld inkludiert, für 2023 wohl noch weniger)
- + Energieeffiziente Gasbrennwerttherme Ende 2017 eingebaut
- + Hitzeschutz durch Außenmarkisen (untere Ebene) und Rollläden (obere Ebene) sämtlicher Dachfenster, dadurch wird bis zu 94% der Sonnenhitze außen abgefangen
- + Maximale Privatsphäre, da alle umliegenden Wohnungen/Häuser niedriger
- + Panoramafenster mit schönen Marmorfensterbänken und Blick über die Dächer ins Grüne
- + Wohnzimmer mit Loftcharakter & Open-Air-Feeling inklusive Deckenhöhe bis 4,10 m und freiliegenden Dachbalken. Die hohen Fenster sorgen für ganz viel Licht, Himmelsnähe und Sonnenuntergangspektakel
- + Die Anordnung der Fenster ermöglicht in der gesamten Wohnung eine optimale Belichtung sowie einen perfekten Durchzug und bietet Ausblicke in alle 4 Himmelsrichtungen
- + Bad mit Wanne, Dusche und Fenster
- + Fortlaufende Modernisierungen (zuletzt 2024 neue Schlafzimmer- und Badtüren), gepflegter Zustand bis auf das Dielenparkett (muss abgeschliffen werden)
- + Viele schaltbare Steckdosen und Wechselschalter, eingelassene Deckenspots in Wohnzimmer und Bad
- + Viel Abstellfläche: begehbare Kleiderschrank + Abstellraum + Kellerraum
- + Im Treppenhaus wird auf Höhe der Wohnung laut Beschluss ein Rauch- und Wärmeabzugsfenster eingebaut, weitere Modernisierungen am Haus sind in den nächsten Jahren geplant, aber noch nicht beschlossen
- + 2 Carport-Stellplätze zu je 15.000€ im Doppelcarport
- + 283€ Hausgeld (inkl. Heiz- u. Wasserkosten) zzgl. 57€ Rücklage monatlich

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Top-Lage in ruhiger Wohnstraße in 30er Zone mit einem Park schräg gegenüber. Die barrierefreie U-Bahn-Station der U2 mit Aufzug ist nur 200m entfernt. In direkter Umgebung befinden sich verschiedene Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte, ein Einkaufszentrum und zahlreiche Geschäfte. Der 140 Hektar große Stadtwald Niendorfer Gehege mit Waldcafé, Ponyreiten für die Kleinen, Dammwildgehege, Hundeauslaufgebiet ist fußläufig in 15 Minuten zu erreichen. Ebenso nah liegt der 10 km lange Kollau-Wanderweg. Die Auffahrt zur A7 ist in 7 Autominuten zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie

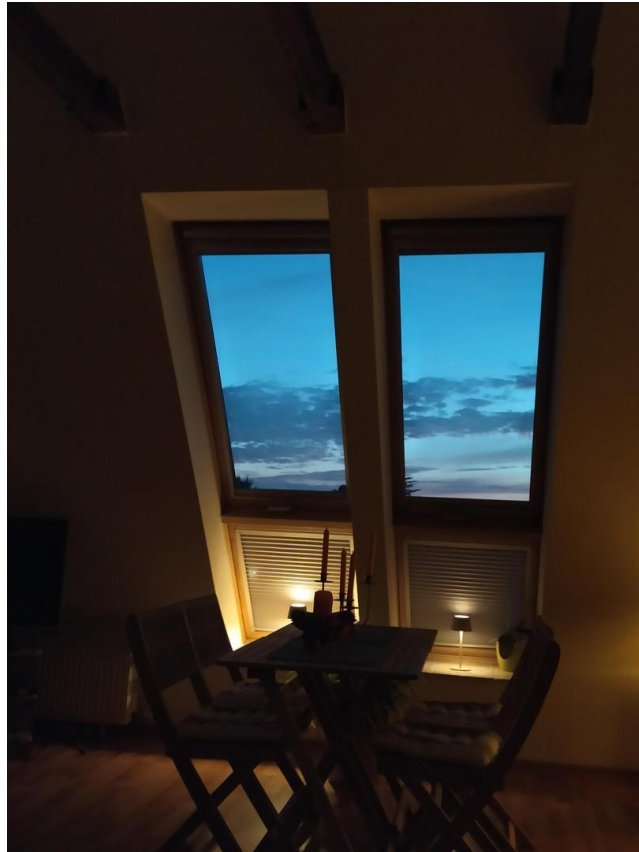


Wohnbereich mit Loftcharakter



Eingelassene Deckenspots

Exposé - Galerie



Essplatz unterm Himmel



Wohnzimmerblick zum Park

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer - Büroecke

Exposé - Galerie



Eingang und Bistrotiele



Bistrotiele

Exposé - Galerie



Bistrodiele Richtung Bad + SZ



Bad mit Dusche, Wanne, Fenster

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit begehbarem..



...Einbau-Kleiderschrank

Exposé - Galerie



Schlafzimmerblick



Neue Türen von 2024

Exposé - Galerie



Einbauküche mit Markengeräten



Nischenregal hinter Küchentür

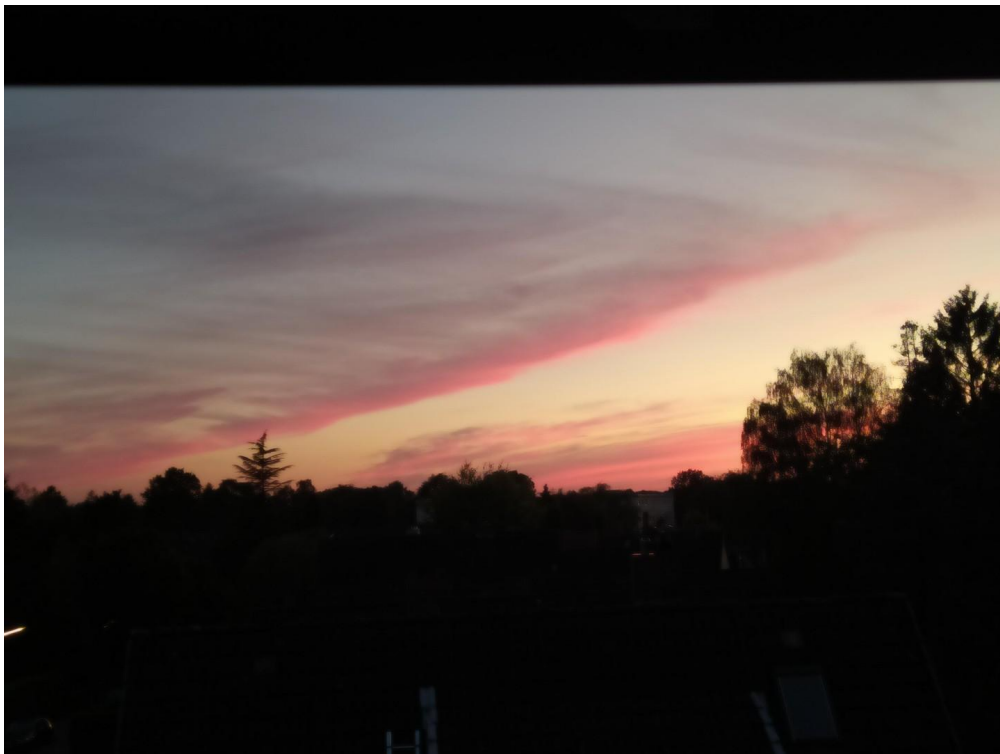


Logenplatz zum Himmel am Tag

Exposé - Galerie



Logenplatz zum Himmel am Abend



Ausblick bei Sonnenuntergang