

Exposé

Maisonette in Hamburg

„Doppelhaus-Feeling“ - Großzügige Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-319411

Maisonette

Verkauf: **685.000 €**

Ansprechpartner:
Christian H.

22397 Hamburg
Hamburg
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1993 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 2 | Zustand | renoviert |
| Zimmer | 4,00 | Schlafzimmer | 3 |
| Wohnfläche | 137,00 m ² | Badezimmer | 2 |
| Nutzfläche | 30,00 m ² | Etage | 1. OG |
| Energieträger | Gas | Stellplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 672 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnfläche von ca. 137 m² verteilt sich auf zwei Ebenen.

Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. und 2. OG und ist großzügig und individuell im Maisonette-Stil gestaltet.

Der Wohnungscharakter entspricht einem „Doppelhausfeeling“, u. a. auch weil die Wohnung über einen eigenen Hauszugang mit kleinem Windfang und Treppenhaus mit Garderobe verfügt.

Im 1. OG befindet sich das großzügige ca. 40 m² große Wohnzimmer mit einem einladend großen Balkon, die ca. 14,5 m² große Wohnküche und ein Gäste-WC.

Das 2. OG beherbergt den „privaten“ Bereich: 3 Schlafräume, 1 Bad mit Badewanne und 1 Duschbad en Suite.

Darüber hinaus verfügt das Elternschlafzimmer über einen weiteren großen Balkon.

Es handelt sich bei dieser Immobilie um eine ganz besondere Wohnung, deren Charme sich vor allem von innen erschließt.

Eine Besichtigung ist daher sehr zu empfehlen.

Ausstattung

=> Ausstattung der Wohnung:

- moderne und zeitgemäße Ausstattung
- großzügiger und durchdachter Grundriss
- die Wohnung präsentiert sich hell und großzügig
- lichtoffen, d. h. Fenster zu 3 Hausseiten !
- Parkettboden in sämtlichen Wohn- und Schlafbereichen
- 2 große Balkone nach Süden orientiert (davon einer mit zusätzlichem Abstellbereich)
- großzügige Wohnküche mit entsprechenden Einbaugeräten
- Bäder und Gäste-WC in weiß
- Gegensprechanlage
- separater großer Kellerraum mit ca. 30 m² Nutzfläche, mit Fenster sowie mit Strom- und Wasseranschlüssen, u. a. mit der Möglichkeit eine eigene Waschmaschine und einen Wäschetrockner aufzustellen
- 1 PKW-Außenstellplatz ist dieser Wohnung zugeordnet und ist bereits im Kaufpreis enthalten

=> Wohnanlage allgemein:

- extra Waschraum mit Münz-Waschmaschine und -Wäschetrockner
- Gemeinschaftssauna
- Fahrradkeller
- * großes Gemeinschaftsgrundstück mit idyllischem Teich
- u.v.m.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Duvenstedt zählt zu den bevorzugten Wohnlagen im Hamburger Nordosten.

Das familienfreundliche und naturverbundene Duvenstedt ist Teil der sogenannten 'Walddörfer' und liegt im Bezirk Hamburg-Wandsbek.

=> Das Umfeld:

- großes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern von Duvenstedt (fußläufig gut erreichbar)
- * gute Restaurants sowie zwei sehr beliebte Eis-Cafes
- * Duvenstedter Wochenmarkt, das beliebte Gut Wulksfelde, Baumschulen / Gärtnereien
- darüber hinaus zahlreiche Fachgeschäfte im exklusiven Alstertal-Einkaufszentrum
- Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen u. a. in Duvenstedt und Wohldorf-Ohlstedt
- * vielseitiges Veranstaltungsangebot im Max-Kramp-Haus sowie von der Vereinigung Duvenstedt e.V.
- gute Busanbindung zu den U-S-Bahnhöfen Ohlstedt, Poppenbüttel, Bergstedt und Wellingsbüttel
- vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung vor Ort
- Duvenstedter Brook, Alsterlauf und Wohldorfer Wald mit Reit-, Wander- und Fahrradwegen
- unmittelbare Nähe zum Alsterlauf bzw. Alsterwanderweg – nur ca. 700 m vom Haus entfernt
- * zwei Sportvereine vor sind vor Ort
- Freibad (Naturschwimmbad) in Duvenstedt
- Golfclub „Treudelberg“ in Lemsahl-Mellingstedt
- Flughafen und Innenstadt sind mit dem Auto in ca. 20-30 Minuten zu erreichen

=> Die Wohnung:

- ruhige Wohnlage in Anliegerstraße / Sackgasse
- ins „Grüne“ eingebettete Wohnanlage
- 10.275 m² Gemeinschaftsgrundstück mit Teich
- Busstation in fußläufiger Entfernung

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 80,50 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Vorderansicht Bild 2

Exposé - Galerie



Rückansicht - Eingang Bild 1



Rückansicht - Eingang Bild 2

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer - Bild 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Bild 2



Wohnzimmer - Bild 3

Exposé - Galerie



WZ - Balkon Bild 1



WZ - Balkon Bild 2

Exposé - Galerie



Wohnküche - Bild 1



Wohnküche - Bild 2

Exposé - Galerie



Wohnküche - Bild 3



Gäste - WC 1. OG

Exposé - Galerie



Flur 2. OG



Kinder- o. Arbeitszimmer 1

Exposé - Galerie



Kinder- o. Arbeitszimmer 1



Kinder- o. Arbeitszimmer 2

Exposé - Galerie



Flur 2. OG

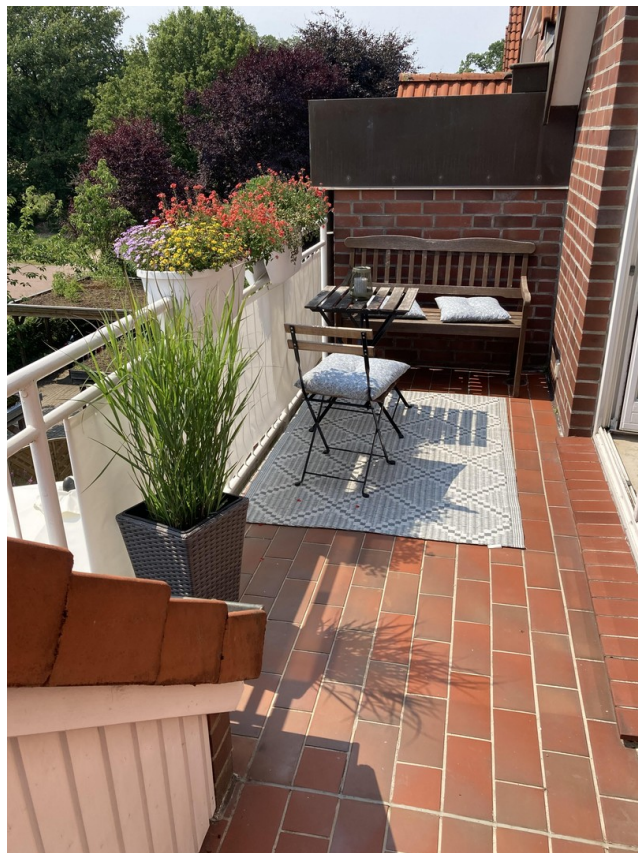


Schlafzimmer - Bild 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Bild 2



SZ - Balkon Bild 1

Exposé - Galerie



SZ - Balkon Bild 2



Duschbad en Suite - Bild 1



Duschbad en Suite - Bild 2

Exposé - Galerie



Vollbad - Bild 1



Vollbad - Bild 2

Exposé - Galerie



Vollbad - Bild 3



Gartenblick mit Teich

Exposé - Galerie



Gartenidylle

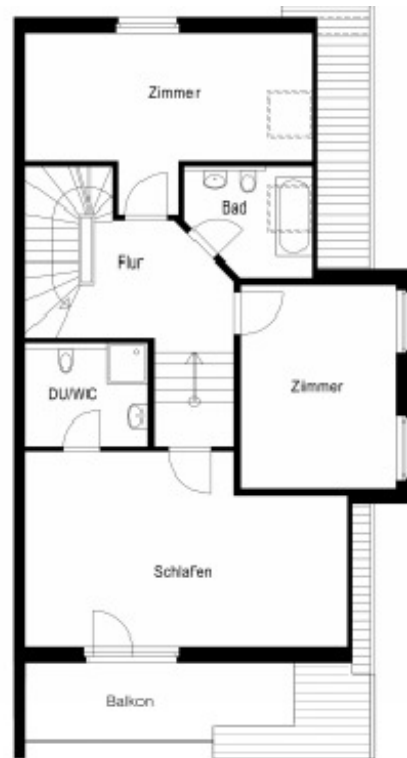


Gemeinschaftsgarten

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



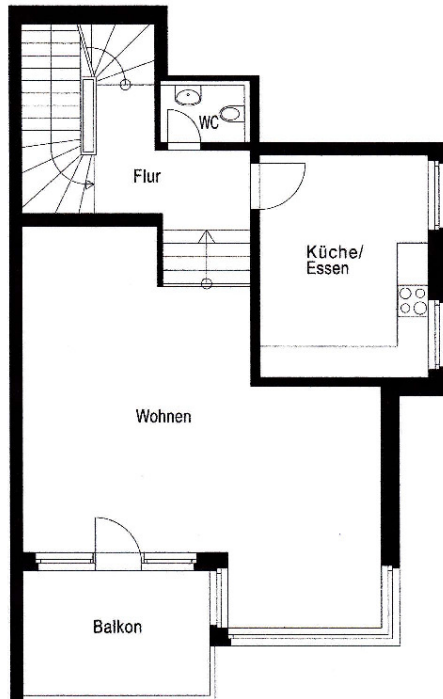
Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht.

Erdgeschoss, Eingangsebene

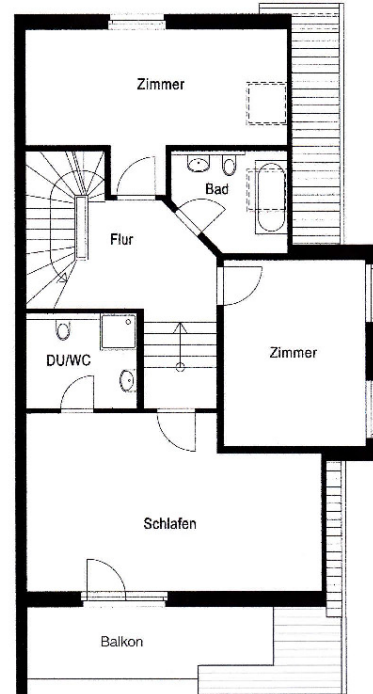
Wohnungseingangstür links, Windfang,
Garderobe und geradläufige Treppe ins
1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

Grundrisse



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss