

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Luxuriöse 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit Garten und zwei Terrassen in HH-Wellingsbüttel



Objekt-Nr. **OM-321324**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **1.250.000 €**

22391 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|                       |                         |                   |                   |
|-----------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Baujahr               | 2015                    | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 3                       | Zustand           | Neuwertig         |
| Zimmer                | 4,50                    | Schlafzimmer      | 3                 |
| Wohnfläche            | 158,00 m <sup>2</sup>   | Badezimmer        | 2                 |
| Nutzfläche            | 1.250,00 m <sup>2</sup> | Etage             | Erdgeschoss       |
| Energieträger         | Gas                     | Tiefgaragenplätze | 1                 |
| Preis Garage/Stellpl. | 45.000 €                | Heizung           | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bitte keine Makleranfragen!

Ob als Kapitalanlage oder für die private Nutzung.

Im schönen Alstertal:

Exklusive 158 m2 Eigentumswohnung in Hamburg-Wellingsbüttel mit Garten und zwei Terrassen.

Willkommen in einer der begehrtesten Wohngegenden Hamburgs:

Diese außergewöhnliche Luxuswohnung im Herzen Wellingsbüttels vereint modernes Wohndesign mit höchstem Komfort und bietet ein unverwechselbares Wohnambiente. Inmitten eines ruhigen und grünen Umfelds gelegen, besticht die Wohnung durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und den direkten Zugang zu einem eigenen Garten.

## Ausstattung

Raumaufteilung: Beim Betreten der Wohnung wird sofort die lichtdurchflutete Großzügigkeit der Räume spürbar. Der offene, weitläufige Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern ermöglicht einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Natur und führt direkt auf eine der beiden großzügigen Terrassen. Der stilvolle Ethanol-Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre und ist perfekt für ein gemütlichen Abend.

Die moderne, offene Küche mit Kochinsel ist mit exklusiven Geräten von renommierten Herstellern ausgestattet und bietet viel Platz für kulinarische Kreationen. Der angrenzende Essbereich lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten mit Familie und Freunden ein.

Das Hauptschlafzimmer bietet nicht nur Ruhe und Erholung, sondern auch direkten Zugang zur Hauptterrasse (Westen) nach hinten in den Garten – ideal für einen entspannten Start in den Tag. Ein luxuriöses Badezimmer mit Badewanne, ebenerdiger Dusche mit hochwertigen Armaturen und fugenlosem italienischem Keramikspachtelboden sorgt für ein Spa-ähnliches Erlebnis in den eigenen vier Wänden.

Zwei weitere Schlafzimmer/Büro/Gästezimmer sowie ein hochwertiges Gäste-Bad vervollständigen das Raumangebot. Jedes Zimmer besticht durch clevere Raumlösungen, edle Materialien und moderne Technik, die keine Wünsche offen lassen.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Garten und Terrassen:

Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zum eigenen, privaten Garten. Die terrassenartige Gestaltung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob für entspannende Stunden in der Sonne, Grillabende oder als Rückzugsort für Ruhe und Erholung. Auf den beiden Terrassen, die sich ideal für Outdoor-Events oder einfach zum Entspannen eignen, haben Sie jederzeit einen direkten Blick in die grüne Umgebung.

Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen einen komfortablen und sicheren Parkplatz bietet. Ein Aufzug führt Sie direkt von der Tiefgarage vor Ihre Wohnung.

Alle Räume sind, für zusätzlichen Komfort, mit einer Fußbodenheizung und einer Wohnraumlüftung ausgestattet.

Außerdem gehört ein Kellerraum zu der Wohnung.

Zusammenfassung:

Wohnfläche: 158m<sup>2</sup>

Garten mit Alleinnutzungsrecht (im Grundriss rot): 387m<sup>2</sup> davon Südterrasse: 19m<sup>2</sup>

Westterrasse: 31m<sup>2</sup>

Kellerraum: 25m<sup>2</sup>,  
1x Tiefgaragenstellplatz

Gemeinschaftskeller (Geräteraum)

Diese exklusive Wohnung in Hamburg-Wellingsbüttel stellt eine perfekte Kombination aus Luxus, Natur und urbanem Leben dar. Sie ist der ideale Rückzugsort für alle, die das Besondere suchen.

Bei der Miete handelt es sich um eine Indexmiete, die noch nie Angehoben wurde.

Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen einen komfortablen und sicheren Parkplatz bietet. Ein Aufzug führt Sie direkt von der Tiefgarage vor Ihre Wohnung.

Alle Räume sind, für zusätzlichen Komfort, mit einer Fußbodenheizung und einer Wohnraumlüftung ausgestattet.

Außerdem gehört ein Kellerraum zu der Wohnung.

Zusammenfassung:

Wohnfläche: 158m<sup>2</sup>

Garten mit Alleinnutzungsrecht (im Grundriss rot): 387m<sup>2</sup> davon Südterrasse: 19m<sup>2</sup>

Westterrasse: 31m<sup>2</sup>

Kellerraum: 25m<sup>2</sup>,  
1x Tiefgaragenstellplatz

Gemeinschaftskeller (Geräteraum)

Diese exklusive Wohnung in Hamburg-Wellingsbüttel stellt eine perfekte Kombination aus Luxus, Natur und urbanem Leben dar. Sie ist der ideale Rückzugsort für alle, die das Besondere suchen.

Bei der Miete handelt es sich um eine Indexmiete, die noch nicht Angehoben wurde. Die Kündigungsfrist wegen Eigenbedarfsanmeldung liegt bei drei Monaten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer, der attraktivsten Lagen im Stadtteil Wellingsbüttel, einem ruhigen und grünen Wohngebiet im Nordosten Hamburgs. Hier wohnen Sie umgeben von Alstertal und Vorstadtvillen, genießen aber gleichzeitig die Nähe zur Innenstadt. In fünf Gehminuten erreichen Sie die S-Bahn Station Wellingsbüttel. In die Innenstadt fahren Sie mit dem Auto und der Bahn ca. 25 Minuten.

In direkter Umgebung finden Sie verschiedene Ärzte, Therapeuten, Apotheken, Cafés, Restaurants, eine Bäckerei und einen Supermarkt vor. Außerdem gibt es einige Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Fitnessstudios, Kindergärten, Grundschulen, Gymnasien sowie regelmäßige Wochenmärkte.

Der Alsterwanderweg liegt nur 5 Gehminuten entfernt

Das Alstertaler Einkaufszentrum (AEZ) ist mit dem Auto in 6 min zu erreichen.

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Flur



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Gästebad

# Exposé - Galerie



Vollbad



Vollbad



# Exposé - Galerie



Vollbad



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3



# Exposé - Galerie



Außenansicht



Garten



# Exposé - Galerie



Westterrasse

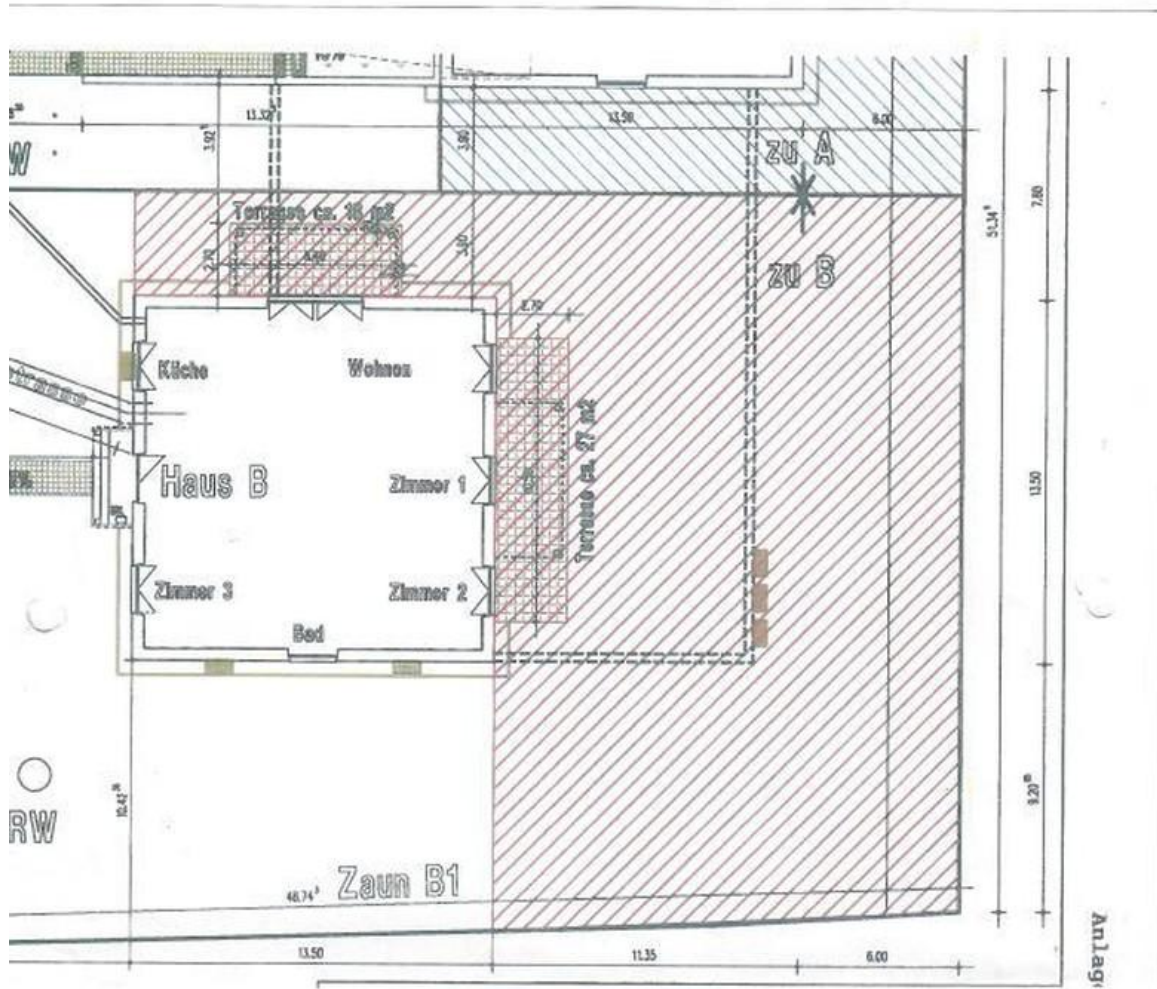
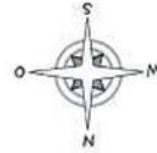


Südterrasse



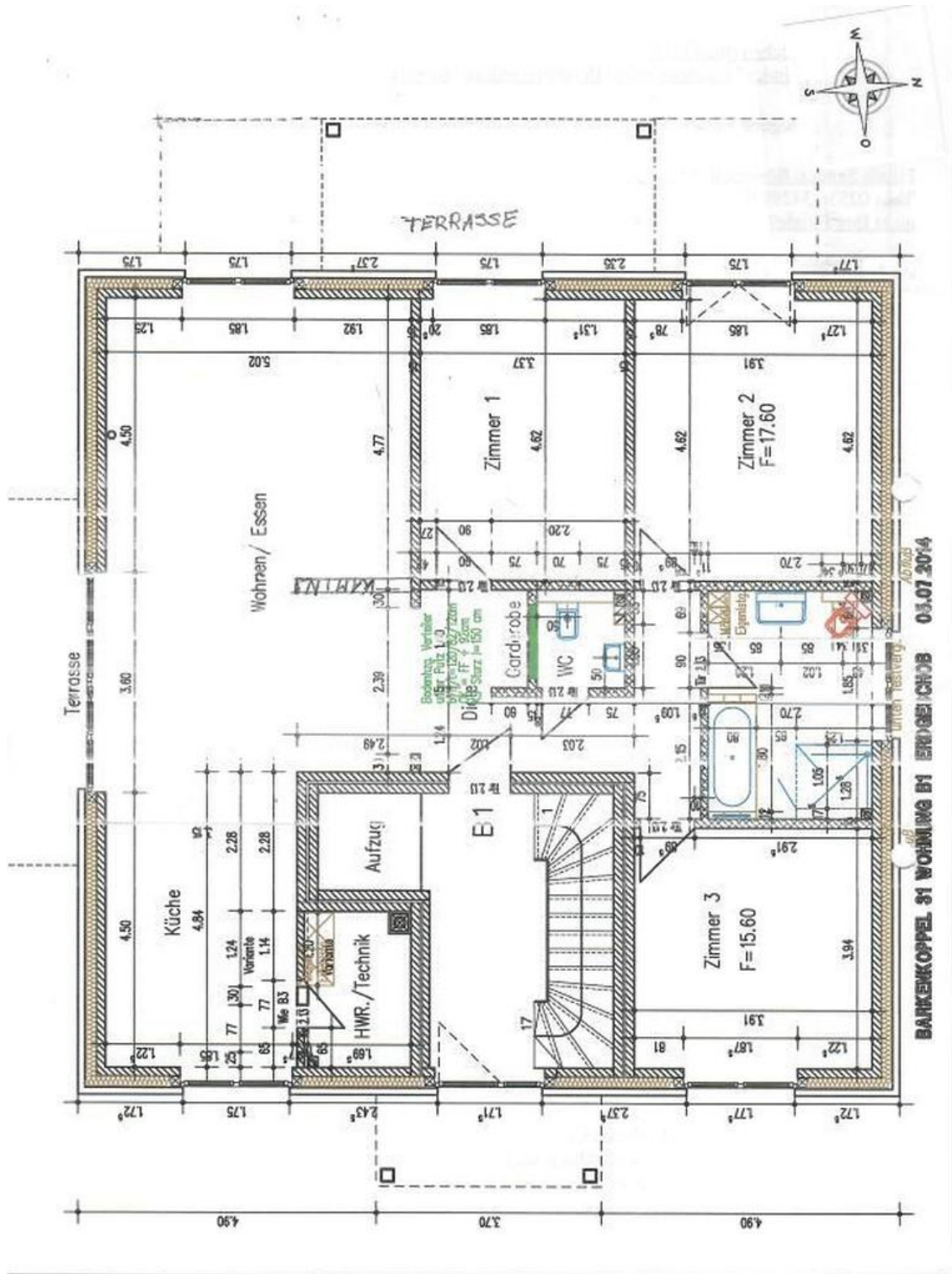
# Exposé - Grundrisse

Alleiniges Sondernutzungsrecht Garten



Sondereigentumsflächen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss



# Exposé - Grundrisse

