

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Exklusive 5,5-Zimmer-Wohnung in Hamburg Eppendorf



Objekt-Nr. OM-321825

#### Wohnung

Verkauf: **1.750.000 €**

Ansprechpartner:  
Christoph Niehus

Eppendorfer Landstraße 12  
20249 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1907	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	633 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die elegante 5,5-Zimmer-Wohnung wird privat verkauft (keine Vermittlungsprovision) und befindet sich im 3. Obergeschoss eines beeindruckenden Jugendstilgebäudes aus dem frühen 20. Jahrhundert. Sie ist mit dem originalen Aufzug erreichbar. Das schöne Haus besticht durch seine aufwendig verzierte Fassade mit kunstvollen Stuckelementen, geschwungenen Linien und eleganten Ornamenten.

Die Wohnung verbindet historischen Charme mit zeitloser Eleganz. Sie verfügt über großzügige Zimmer und Balkone, hohe Decken und einen besonderen Loft-Charakter. Die offenen Räume bieten ein hohes Maß an Flexibilität. (Sie können bei Bedarf auch getrennt werden.) Die aktuelle Küche war früher ein Schlafzimmer und kann wieder ins heutige Gästezimmer zurückverlegt werden, wo alle Küchenanschlüsse erhalten sind. In dieser einzigartigen Immobilie erleben Sie stilvolles Wohnen, gelegen in einem der schönsten Viertel Hamburgs.

(Wir bitten von Makler-/Vermittler-Anfragen abzusehen. Bei Interesse können Sie gern anrufen, 0177/8383444. Bitte hinterlassen Sie eine Nachricht.)

## Ausstattung

3. OG; sehr helle Wohnung (Süd-West Ausrichtung, bei Sonnenschein profitiert die Wohnung den ganzen Tag bis in die Abendstunden); originaler Personenaufzug; 2 Balkone; 2 Bäder; offener Loft-Charakter; Gemeinschaftsgarten; Glasfaser; Anwohnerparken

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Aktuell läuft die Umstellung der Energieversorgung des Hauses von Gas auf Fernwärme. Finanzielle Rücklage der Eigentümergemeinschaft: ca. 173.750,00 Euro. Hauskosten (inkl. Heizung und Wasserverbrauch): 633 €

(Wir bitten von Makler-/Vermittler-Anfragen abzusehen. Bei Interesse können Sie gern anrufen, 0177/8383444. Bitte hinterlassen Sie eine Nachricht.)

## Lage

Hamburg-Eppendorf verkörpert hanseatische Gelassenheit gepaart mit süddeutscher Lebensfreude. Die prachtvollen Fassaden und lebendigen Straßen schaffen ein unverwechselbares Flair. Sobald die Sonne scheint, strömen die Menschen aus ihren Häusern, um das pulsierende Leben vor den Haustüren zu genießen – sei es zum Flanieren, Shoppen oder Entspannen in einem der vielen Parks oder Cafés.

Die Wohnung liegt ideal an der Ecke Eppendorfer Landstraße und Hegestieg, mitten im Herzen von Eppendorf. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe: Von gut sortierten Supermärkten wie Edeka, Rewe und Penny über charmante kleine Läden bis hin zum berühmten Isemarkt, der zweimal pro Woche Menschen aus ganz Hamburg anzieht. Zudem laden die weiteren beliebten Einkaufsstraßen Lehmweg, Eppendorfer Weg und Eppendorfer Baum mit exklusiven Boutiquen und erstklassigen Einzelhandelsgeschäften zum Bummeln ein.

Auch kulinarisch hat Eppendorf viel zu bieten: Von gehobenen Restaurants bis zu trendigen Szenebars – für jeden Geschmack ist etwas dabei. Zahlreiche Parks, wie der Eppendorfer Park und der Kellinghusenpark, aber auch der Isebekkanal sorgen für Erholung inmitten des urbanen Lebens.

Die hervorragende Infrastruktur in Eppendorf macht das Leben besonders attraktiv. Kindergärten, Schulen und das Universitätsklinikum Eppendorf (UKE) sowie Arztpraxen unterschiedlichster Fachbereiche sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die

U-Bahn-Stationen „Eppendorfer Baum“ (U3), und "Klosterstern" (U1) sowie zahlreiche Buslinien bieten schnelle Verbindungen in alle Teile der Stadt.

(Wir bitten von Makler-/Vermittler-Anfragen abzusehen. Bei Interesse können Sie gern anrufen, 0177/8383444. Bitte hinterlassen Sie eine Nachricht.)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingang



Aufzug

# Exposé - Galerie



Hauseingang

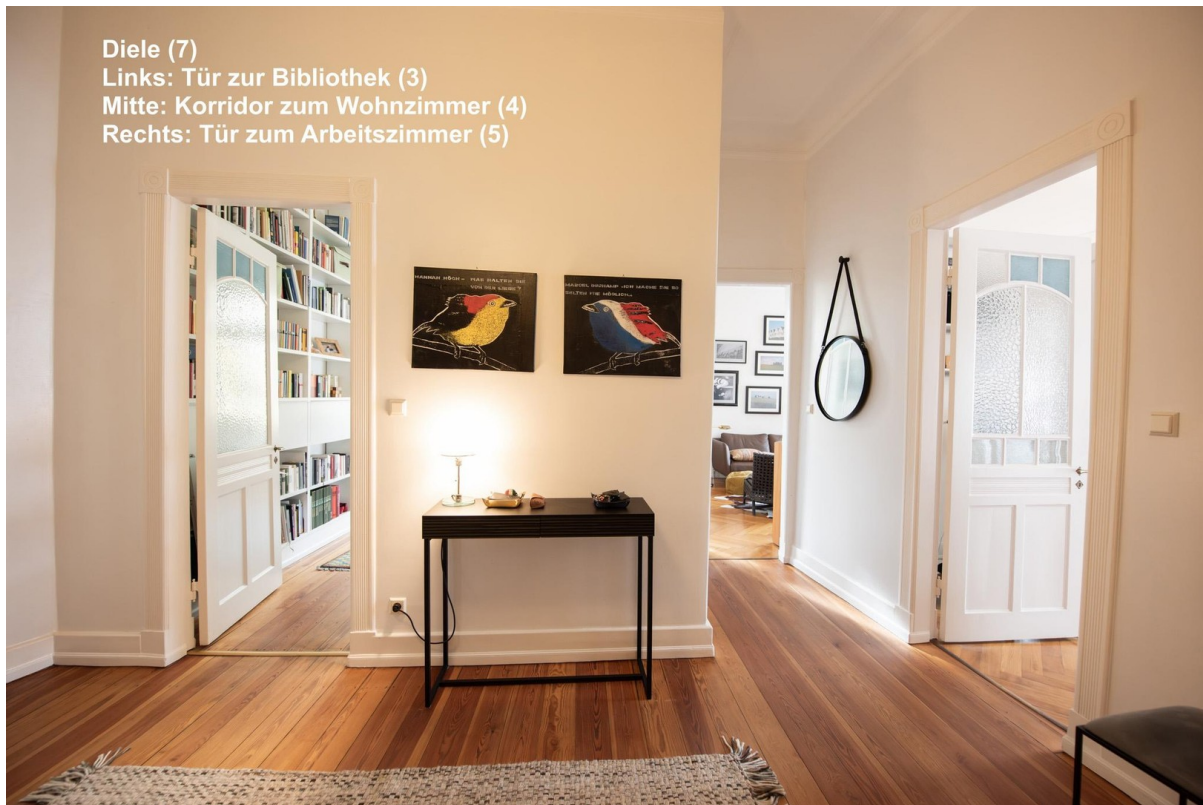
Eingang



Hauseingang

Eingang

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur

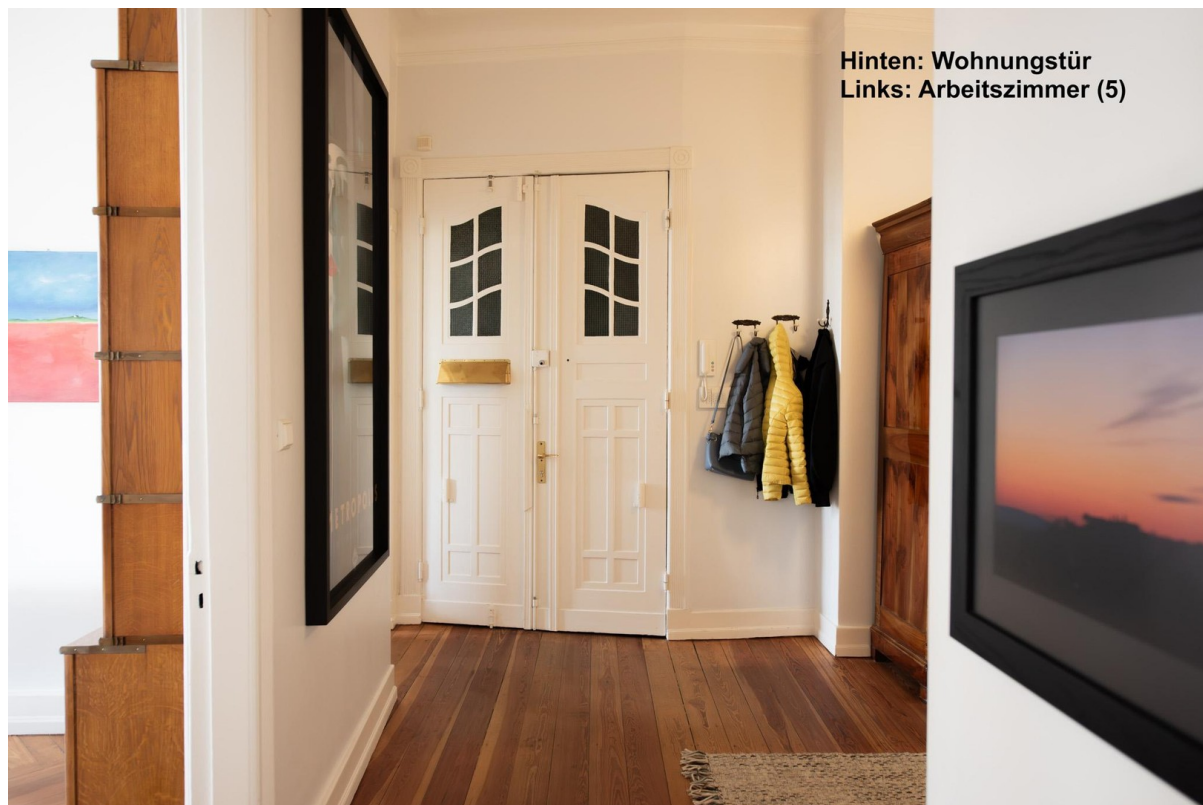


Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnungstür

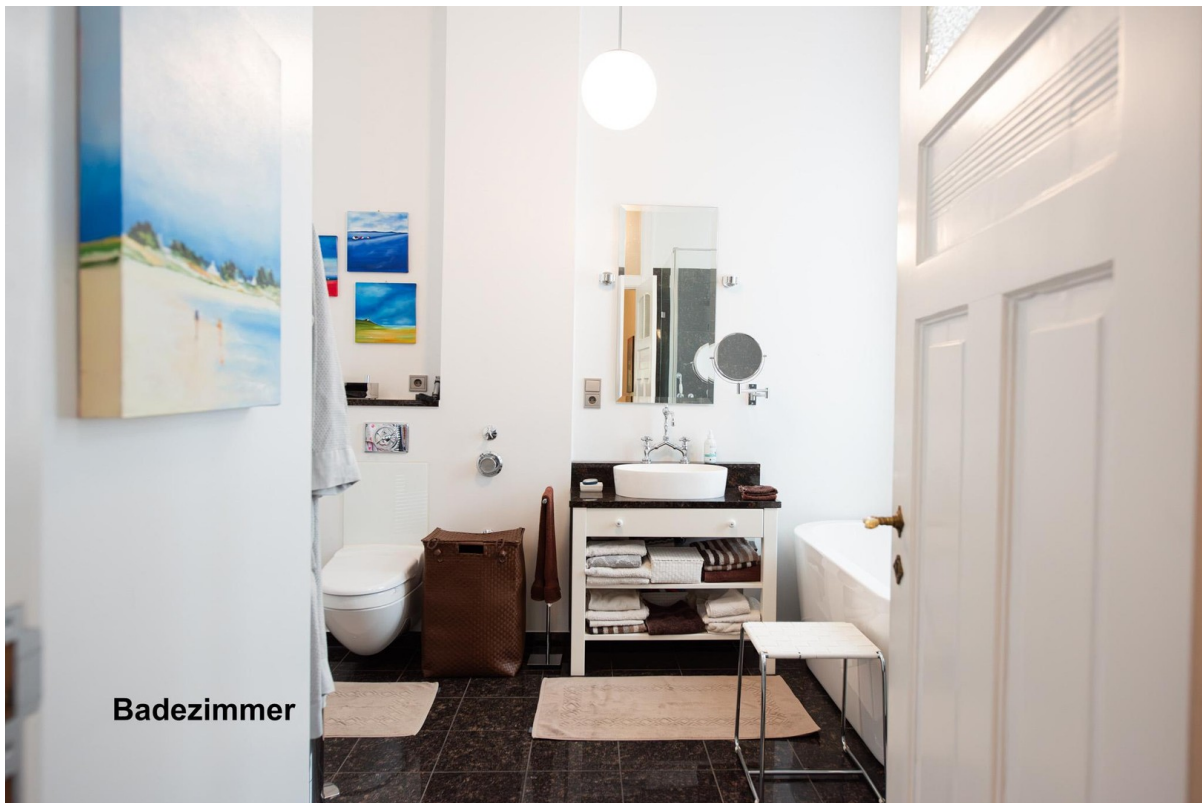


# Exposé - Galerie



Korridor von der Diele (7) zum Bad (hinten)  
Rechts vorne: Gästezimmer (1)  
Rechts hinten: Gästebad  
Links: Abstellraum

Korridor



Badezimmer

Bad

# Exposé - Galerie



Bad

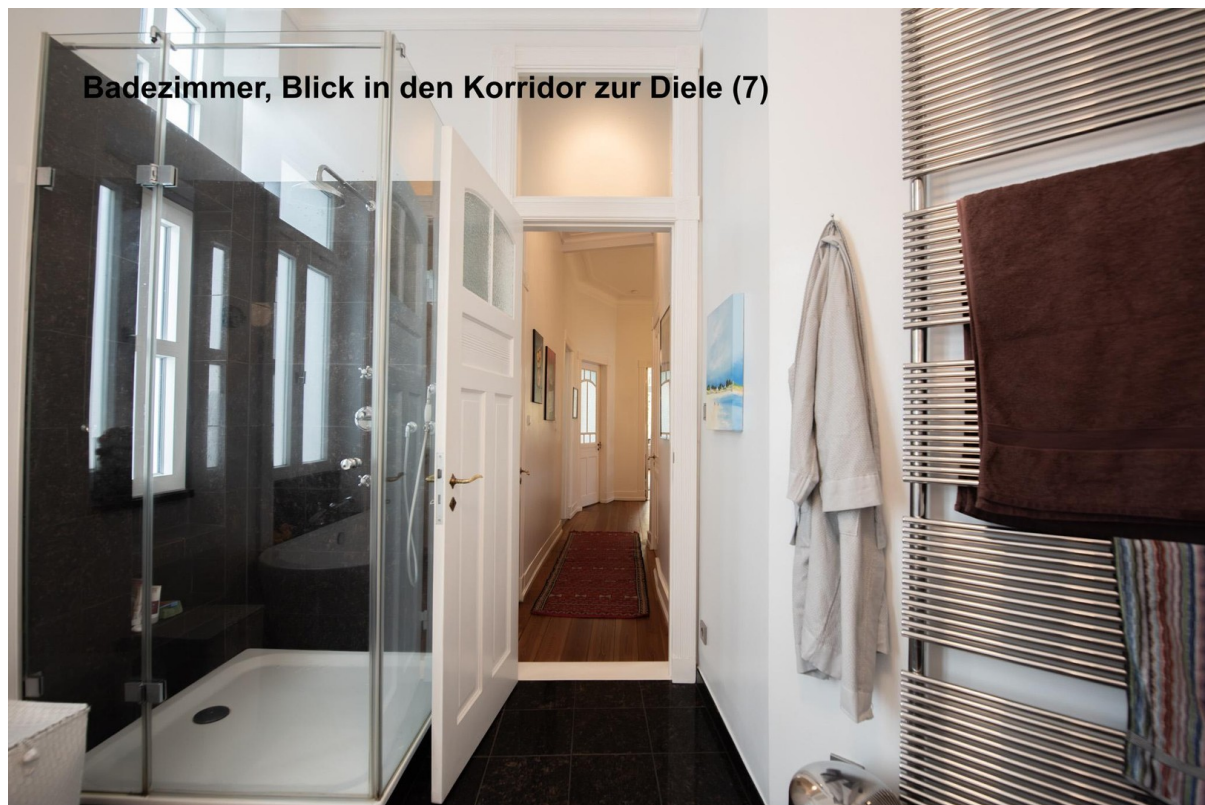


Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Gästebad

Gäste-WC



Bibliothek (3)  
Links: Küche (2) - Früheres Schlafzimmer  
Rechts: Wohnzimmer

Bibliothek

# Exposé - Galerie

**Bibliothek (3)**  
**Links: Küche (2) - früheres Schlafzimmer**  
**Rechts: Wohnzimmer (4)**



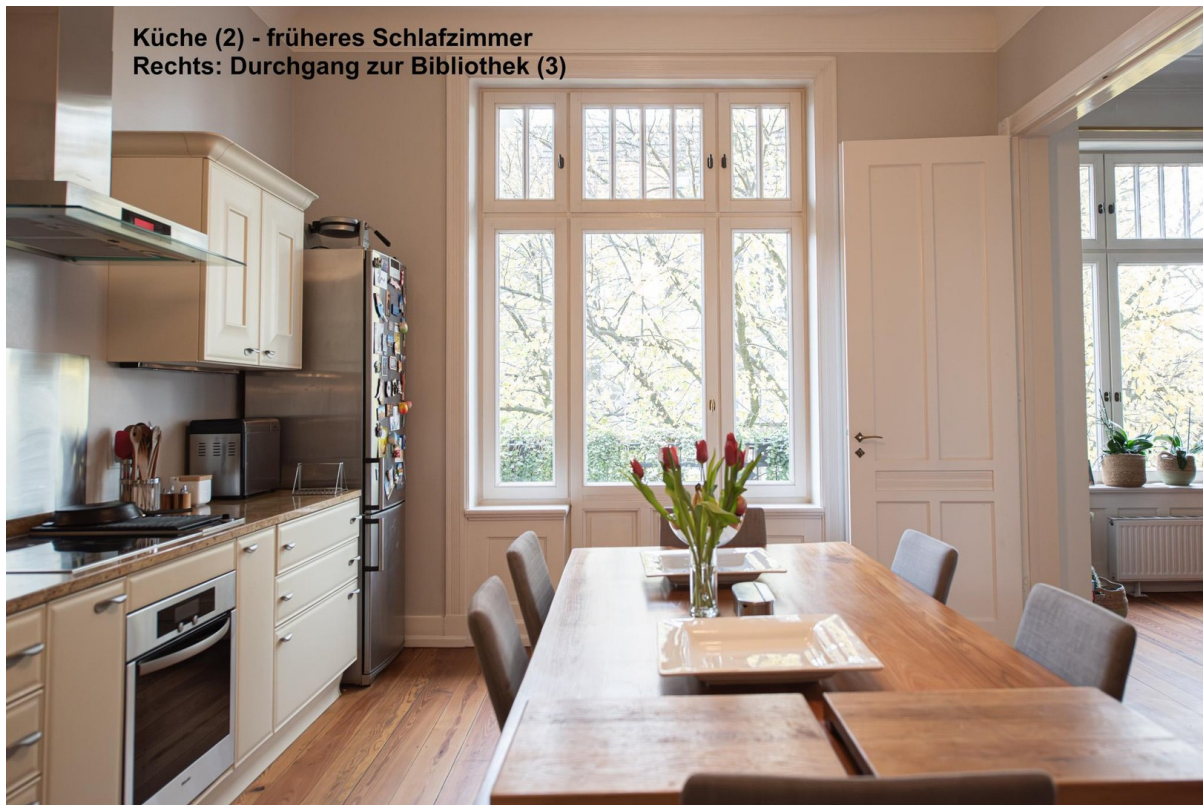
Bibliothek

**Bibliothek (3)**  
**Links: Küche (2), früheres Schlafzimmer**  
**Rechts: Wohnzimmer (4)**



Bibliothek

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche (2) - früheres Schlafzimmer

Küche



Küche (2) - früheres Schlafzimmer

Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bibliothek > Küche

# Exposé - Galerie



Bibliothek (3), Blick in das Wohnzimmer (4)  
Hinten rechts: Arbeitszimmer (5)

Bibliothek > Wohnzimmer



Gästezimmer (1) - frühere Küche  
(Alle Anschlüsse sind vorhanden)  
Blick in die Diele (7)

Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (4)  
Rechts: Arbeitszimmer (5)

Wohnzimmer



Wohnzimmer (4), Blick in die Bibliothek (3),  
dahinter die Küche (2)  
Links: Korridor zur Diele (7)

Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (4)

Wohnzimmer



Wohnzimmer (4)  
Links: Arbeitszimmer (5)  
Rechts: Bibliothek (3), dahinter Küche (2)

Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer > Bibliothek



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie

Arbeitszimmer (5)  
Links: Schlafzimmer (6)  
Rechts: Wohnzimmer (4)



Arbeitszimmer

Arbeitszimmer (5)



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus den Arbeitszimmer (5) in das Wohnzimmer (4)

Salon



Blick aus dem Arbeitszimmer (5) in das Wohnzimmer (4)

Arbeitszimmer > Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer > Wohnzimmer



Arbeitszimmer > Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnz. > Arbeitsz. > Schlafz.

# Exposé - Grundrisse

