

# Exposé

## Terrassenwohnung in Hamburg

**MODERN • HYGGE • ENERGIEEFFIZIENT**



Objekt-Nr. **OM-321857**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **739.000 €**

22395 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2021	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	430 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gepflegte, hochwertig ausgestattete Wohnung in neuwertigem Zustand.

Sonniges Wohnzimmer mit Essbereich und offener Küche. Große bodentiefen Fenster im Wohnzimmer bieten freien Blick in den liebevoll angelegten Garten. Die Küchenfronten in Eiche-Optik und anthrazitfarbenem Echt-Glas vermitteln ein modernes wohnliches Ambiente.

Sehr große, blickgeschützte und nach Süden ausgerichtete Terrasse, die sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche zugänglich ist.

Im Erdgeschoss befindet sich neben Wohnzimmer und Küche eines der beiden Schlafzimmer sowie ein (Gäste-)Bad mit Walk-in Dusche.

Im sehr hellen Souterrain befindet sich das zweite, größere Schlafzimmer und das Hauptbad mit großer Walk-in-Dusche und Badewanne. Im Hauswirtschaftsraum gibt es viel Abstellfläche sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Ein Stellplatz vor dem Haus ist vorhanden. Kabel für den Anschluss einer Wallbox sind bereits verlegt.

## Ausstattung

Das Gebäude wird mit einer Luft-Wärmepumpe mit Solarunterstützung beheizt und hat die Energieeffizienzklasse A+ mit einem Endenergiebedarf von 20,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a).

Die Wohnung ist sehr hochwertig ausgestattet und bietet zeitgemäßen Komfort.

- Fußbodenheizung mit digitaler Einzelraumsteuerung
- Deckenhöhe in beiden Geschossen 275cm
- Hochwertiges Eichenparkett (astfrei)
- Großformatige Fliesen in Bädern, Küche und HWR
- Dreifachverglaste Fenster mit Sicherheitsbeschlägen
- hochwertiger Insektenschutz (Fenster in Schlafzimmern und Bad)
- Elektrische Außenrollläden
- Bäder
  - Hochwertige Markenausstattung und Armaturen
  - Walk-in-Duschen
  - Badewanne
- Hochwertige Küche
  - Bora Induktionskochfeld mit Abluft
  - Siemens Kombibackofen mit Mikrowelle, Selbstreinigung, Grill...
  - Liebherr Kühl-/Gefrierkombi mit No-Frost auch im Gefrierteil
  - Fronten der Oberschränke Eichenoptik
  - Fronten der Unterschränke Echt-Glas
- KAT7-Verkabelung
- Kabelanschluss

- Große Terrasse (ca. 37m<sup>2</sup>) mit Süd-Ausrichtung

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

WEG mit nur vier Parteien, Grundstücksgröße insgesamt 838qm, MEA 34/100.

## Lage

Das Haus liegt in einer kleinen Straße mit überwiegend Einfamilienhaus-Bebauung und netter Nachbarschaft in einer 30er-Zone an der Grenze von Sasel und Poppenbüttel. Die zentrale Lage bietet eine perfekte Infrastruktur und hohen Naherholungswert. Das nahe gelegene Alstertal sowie das Naturschutzgebiet Hainesch-Iland sind fußläufig erreichbar. Diverse Sportangebote in der näheren Umgebung (z.B. Golfplatz Treudelberg, Aspria, TSV Sasel, UHC) bieten für jeden etwas und sind nur wenige Minuten mit Auto oder Fahrrad entfernt. Auch am Saseler Markt mit dem zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt ist man schnell mit dem Fahrrad.

In weniger als 10 Minuten erreicht man fußläufig:

- S-Bahn Poppenbüttel
- Diverse Buslinien
- Ärzte aller Fachbereiche
- Alstertal Einkaufszentrum
- Edeka und Rewe
- Grundschule Alsterredder
- Gymnasium Oberalster (GOA)
- Alstertal / Alsterwanderweg

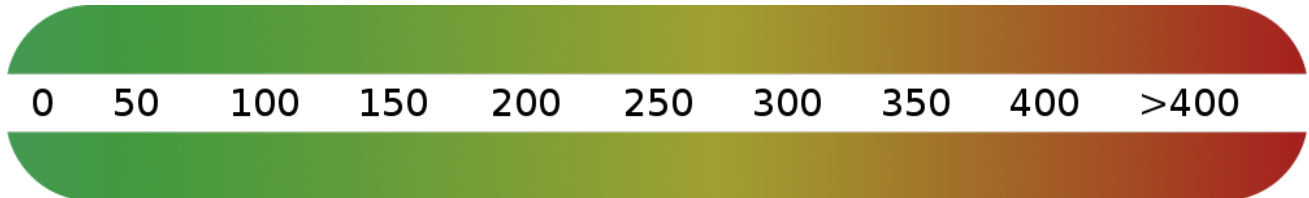
Der Hamburger Flughafen ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen. In der Innenstadt ist man mit Auto oder S-Bahn in ca. 30 Minuten.

**Infrastruktur:**

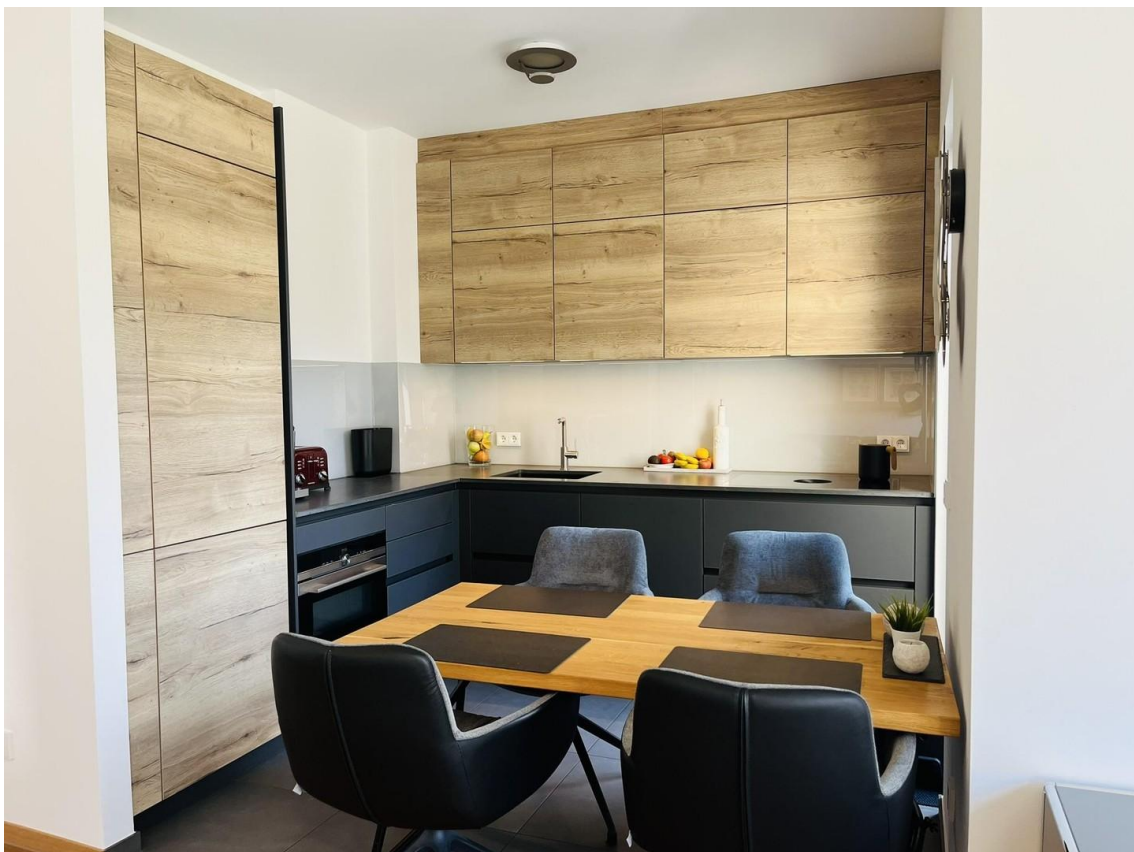
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	20,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Offene Küche

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



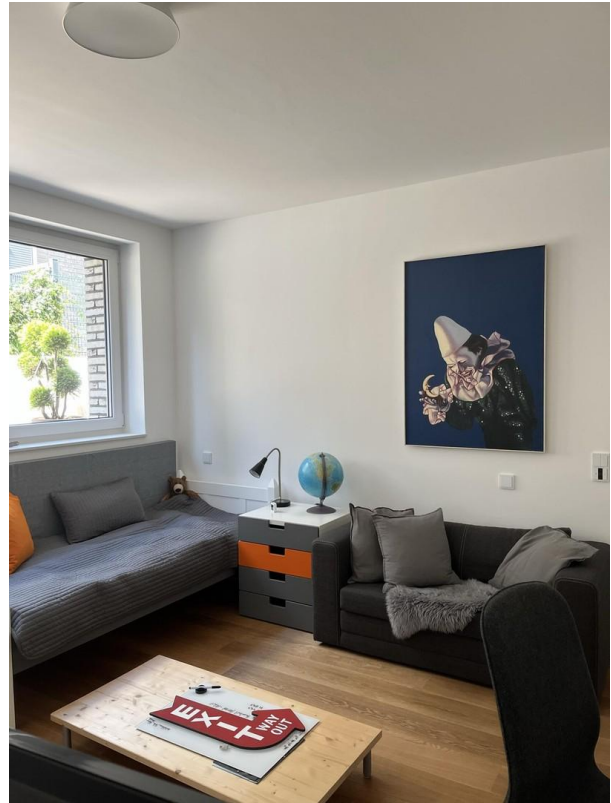
Schlafzimmer EG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Souterrain



Schlafzimmer Souterrain



Vollbad

# Exposé - Galerie



Gästebad / WC



Gartenansicht



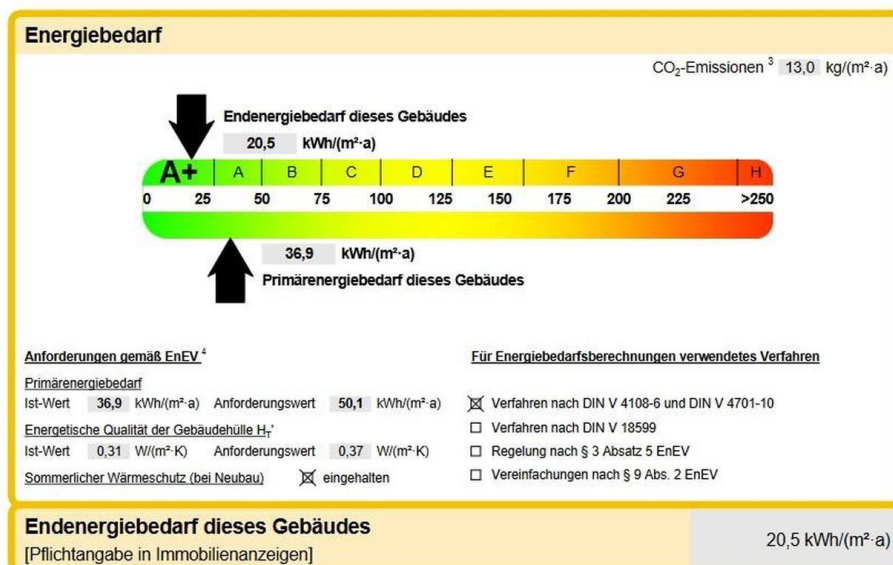
# Exposé - Galerie



Lichthof



Gartenzugang



Energiebedarf



# Exposé - Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss\*



\* nicht maßstabsgerecht

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Souterrain\*



\* nicht maßstabsgerecht

Grundriss Souterrain