

Exposé

Terrassenwohnung in Hamburg

**Direkt am Wohlerspark: Wunderschöne Altbauwohnung
mit großer Terrasse in 1. Reihe am Wohlerspark**



Objekt-Nr. **OM-321951**

Terrassenwohnung

Verkauf: **665.000 €**

Telefon: 0157 56041646

Wohlers Allee 26
22767 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1902	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	93,50 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	270 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser charmanten Wohnung dieses wunderschönen Jugendstilhauses!

Die sehr helle und vollständig sanierte Wohnung liegt im 1.OG dieses nur 3-geschossigen, direkt am Wohlerspark gelegenen Stadthauses.

Die großen Fenster und Raumhöhen von rd. 2,85m sorgen für ein helles und offenes Wohngefühl.

Der einzigartige, traumhafte Blick ins Grüne macht diese Wohnung zu einem echten Ort der Ruhe und Entspannung.

Die charmante 3-Zimmer Wohnung mit insgesamt rd. 76m² (inkl. 50% Terr.) verfügt über einen wunderschönen, offenen Wohn- und Essbereich.

Das Glanzstück ist eine vom Architekten geplante, moderne und vollausgestattete Einbauküche, inklusive aller zeitgemäßen Geräte, wie Herd, Backofen, Dunstabzug mit Außenlüftung, Geschirrspülmaschine, Kühl- und Gefrierschrank.

Die zwei Individualräume können als Schlafzimmer und Kinder- bzw. Gäste-/Arbeitszimmer genutzt werden.

Das Highlight der Wohnung ist die große Terrasse mit freiem Blick tief hinein in den Wohlerspark.

Hier ist genug Platz für gemeinsame Stunden mit Freunden und Familie, egal ob unter der Sonne oder den Sternen.

Ein unvergleichlich schöner Platz mitten im Grünen und trotzdem mitten im pulsierenden Stadtleben.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum (ca. 7,80m²) und einen zusätzlichen Abstellschuppen (ca. 3,30m²) im Innenhof.

Der grüne Innenhof gehört zum Gemeinschaftseigentum und verfügt über überdachte Fahrradstellplätze sowie eine überdachte Gemeinschaftsterrasse.

Der Vorgarten steht ca. zur Hälfte der Gemeinschaftsnutzung zur Verfügung.

Eine komplett neue Etagenheizung (Gas) wurde Ende des Jahres 2023 eingebaut.

Die Dachterrasse wurde 2024 vollständig saniert.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Lage

Das nur 3-geschossige Stadthaus liegt in erster Reihe direkt am Wohlerspark und verfügt damit über eine exklusive und einzigartige Lage inmitten des beliebten Quartiers rund um die Johanneskirche.

Der Wohlerspark ist zwar bekannt und dennoch ein Geheimtipp.

Nur ein Schritt und Sie stehen inmitten des wunderschönen und ruhigen Wohlers Park.

Egal ob Joggen in den Morgenstunden, Picknick im Grünen, Spielen mit den Kindern oder ein ruhiger Abendspaziergang – alles liegt direkt vor der Haustür!

Der rund 4,6ha große Park wurde ca. 1831 als Friedhof eröffnet und ist bereits seit ca. 1897 nicht mehr für neue Gräber freigegeben. 1979 wurde das Gelände an die Stadt Hamburg übergeben und unter Einhaltung zahlreicher historischer Merkmale, wie das prägnante Kreuz der Lindenallee, zum quadratisch angelegten Wohlerspark umgestaltet.

Umfangreiche gärtnerische Maßnahmen sorgten 2020 für ein neues Wohlfühl-Gefühl zwischen Lindenbäumen und Grabmale bedeutender Hanseaten wie z.B. Graf von Blücher-Altona.

Gerne wird der Park heute zum meditieren oder 'Tai-Chi' genutzt.

Ein Großteil der Parkanlage ist umgeben von einem historischen schmiedeeisernen Zaun.

Das Viertel rund um den Wohlers Park besticht durch seine historische Architektur und den charmanten Altbaufair.

Die gute Infrastruktur macht die Nachbarschaft zu einem idealen Wohnort für Menschen, die das Leben inmitten der grünen Metropole Hamburg lieben.

Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, beliebten Restaurants und angesagten Cafés befinden sich in der fußläufigen Umgebung. Selbst die Elbe liegt nur ca. 30min fußläufig entfernt.

Viele Schulen, Kindergärten und Spielplätze machen das Quartier zu einem familienfreundlichen Ort.

Die S-Bahn Holstenstraße sowie mehrere Bushaltestellen sind in ca. 5-10 min. fußläufig zu erreichen.

Diese Wohnung ist mehr als nur eine Adresse, es ist ein echtes Zuhause in einer einzigartigen Traumlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	202,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



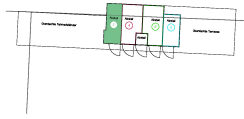
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

