

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

Stilvolle Erdgeschosswohnung mit Garten in Toplage von Hamburg-Eilbek



Objekt-Nr. **OM-324418**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **889.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Kähler
Telefon: 0176 81438587
Mobil: 0176 81438587

22089 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	121,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	141,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	400 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen in exklusiver Umgebung

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Erdgeschosswohnung liegt in einer der gefragtesten Wohngegenden Hamburgs, direkt am idyllischen Jacobipark in Eilbek.

Das Besondere: Die Wohnung ist Teil eines imposanten, aufwendig umgebauten Hochbunkers im klassischen Rotklinkerstil und bietet ein einmaliges Wohngefühl in einer repräsentativen, kleinen Wohnanlage.

Wohnen auf 120 m² – perfekt geschnittene Räume für Ihr Wohlbefinden

Die Wohnung verfügt über vier helle, sehr gut geschnittene Zimmer und bietet damit genügend Platz für Familien, Paare oder Home-Office Nutzer.

Besonders hervorzuheben sind das großzügige Wohn-/Esszimmer mit offener Einbauküche sowie das große Dusch- und Wannenbad. Ein weiteres geräumiges Duschbad sorgt für zusätzlichen Komfort. Praktische Abstellräume in der Wohnung und im Keller runden das Angebot ab.

Zwei Terrassen und eigener Garten – Ihre grüne Oase

Besonders beeindruckend sind die zwei großen Terrassen (jeweils 13 m²), die direkt in den ca. 85 m² großen Garten führen. Hier genießen Sie Ruhe und Privatsphäre – und das mitten in der Stadt! Von jedem Zimmer haben Sie direkten Zugang zum Garten.

Nachhaltig, langlebig und energieeffizient – 3 Bausteine für geringe Neben- und Baufolgekosten

Die Wohnung erfüllt den KfW-Energieeffizienz-Standard 70 und ist mit einer modernen Fernwärmeversorgung ausgestattet.

Durch das historische Bunkermauerwerk entsteht außerdem ein außergewöhnliches gesundes Wohnklima ohne den Einsatz von schädlichen Baustoffen wie z.B. Polystyrol-Dämmungen. Die 1,1m tiefen Betonmauern sorgen für eine hervorragende Wärmedämmung (riesige thermische Speichermasse), wodurch im Winter behagliche Wärme erhalten bleibt und im Sommer ein angenehm kühles Raumklima herrscht – ganz ohne den Einsatz teurer Heiz- oder Klimasysteme. Die Möglichkeit zur Querlüftung rundet das smarte Gebäude ab. Der reale Heizbedarf liegt bei nahezu unschlagbaren 15 – 30 kwh je m² und ist damit energetisch besser als ein „KfW 40-Neubau“.

Darüber hinaus ist das solide Mauerwerk extrem stabil und im wahrsten Sinne unverwüstlich, was zukünftige Reparaturen oder bauliche Investitionen überflüssig macht. Sie profitieren also von einem langlebigen und nahezu wartungsfreien Gebäude, das auch in den kommenden Jahren keinen zusätzlichen Aufwand erfordert. Dies macht sich in dem sehr geringen Wohngeld bemerkbar.

Perfekter Schallschutz Innen wie Außen

Die hohe Baumasse trägt zudem zu einen sehr guten Schallschutz bei. Es sind nahezu keinerlei Geräusche von den daneben- und darüberliegenden Wohnungen wahrzunehmen. Innerhalb der Wohnung sind ausschließlich massive Wände verbaut worden, sodass der Schallschutz innerhalb der Wohnung wesentlich besser ist, als bei üblich verbauten doppelbeplankten Gipskartonwänden.

Ausstattung

Exklusive Ausstattung für höchsten Wohnkomfort

- Hochwertiges Parkett mit Fußbodenheizung in allen Räumen

- Moderne Lichtvouten und große Fensterausschnitte in den erhaltenen Bunkermauern sorgen für ein einzigartiges Wohngefühl

- Bodentiefe Aluminiumfenster von Schüco mit dreifach-Verglasung für maximalen Lichteinfall und besten Wärmeschutz
- Sehr hochwertige Elektroinstallation
- Großzügige Raumhöhe mit exklusiven sonderangefertigten sehr hohen Innentüren
- Sanitärobjekte von Markenherstellern sowie maßgeschneiderte Duschwände aus Glas und Unterschränke in beiden Bäder
- Neuwertige Küche inkl. Miele Induktionskochfeld und Muldenlüfter
- Geräumiges Schlafzimmer mit herrlichem Blick auf den Jakobipark
- 2 weitere Zimmer mit direktem Gartenzugang
- Hervorragend geschnittener Eingangs- und Flurbereich

Barrierefreiheit und Komfort

Die Wohnung ist komplett barrierefrei und bequem mit dem Aufzug zu erreichen – ideal für alle Lebenslagen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Hervorragende Verkehrsanbindung – direkt im Herzen Hamburgs

Dank der optimalen Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in kürzester Zeit. Vom nahegelegenen Bahnhof Hasselbrook sind es nur 6 Minuten bis zum Hauptbahnhof, 8 Minuten zum Stadtpark und 17 Minuten bis zum Hamburg Airport – ideal für Berufspendler und Vielreisende.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Tür

Eilbek bietet eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, von charmanten kleinen Geschäften bis hin zu großen Shoppingcentern wie der Hamburger Meile und dem Wandsbek Quarree. Hier finden Sie alles, was das Herz begehrt – ob frische Bio-Waren auf dem Wochenmarkt oder erstklassige Angebote im Einzelhandel.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar.

Freizeit und Erholung in grüner Umgebung

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte ist die Lage Ideal. Der direkt angrenzende Jacobipark sowie zahlreiche Grünflächen wie der Eilbekpark, der Bürgerpark, der Hammer Park und das Wandsbeker Gehölz bieten ideale Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen oder einfach Entspannen.

Wer es sportlicher mag, findet in den nahegelegenen Sportvereinen Angebote wie Fitness, Schwimmen oder Tennis.

Alles in direkter Nähe – und doch in Ruhe wohnen

Die Kombination aus zentraler Lage, exzellenter Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht diese Wohnung zu einem perfekten Ort für all jene, die sowohl das pulsierende Stadtleben als auch entspannte Momente im Grünen schätzen.

Egal, ob Sie gerne die lebendige Vielfalt Hamburgs genießen oder in der Natur Kraft tanken – hier finden Sie alles in Ihrer unmittelbaren Umgebung.

Lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Lage sowie Immobilie begeistern und vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	61,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Gebäude

Exposé - Galerie



Essbereich / offene Wohnküche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Offene Wohnküche



Offene Wohnküche

Exposé - Galerie



Terrasse 1



Terrasse 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Terrasse 2

Exposé - Galerie



Dusch- und Wannenbad



Dusch- und Wannenbad

Exposé - Galerie



Duschbad



Arbeitszimmer/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Kinderzimmer



Eingangsbereich und Flur

Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse

