

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

Stilvolle 4-Raum-Hochparterre-Wohnung mit Keller (Maisonette) und eigenem Garten - von privat



Objekt-Nr. OM-325448

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **720.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Vo

22391 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1983	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	150,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	400 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Ofenheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 4-Zimmer-Hochparterre-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus in Massivbauweise mit Mansarddach eigenem Vollkeller in einer der begehrtesten Lagen von Hamburg-Poppenbüttel (PLZ 22391) in der Alten Landstraße. Das Zweifamilienhaus wurde in 1983 errichtet.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 150 m² im Erdgeschoss, sowie angeschlossenen Keller ähnlich einer Maisonette Wohnung mit weiteren ca. 150 m², bietet diese Wohnung viel Platz zum Wohlfühlen. Besonders hervorzuheben ist das sehr großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch seine Offenheit und Größe ideal für gesellige Zusammenkünfte oder entspannte Stunden ist. Ein antiker Kamin im Erdgeschoss sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung sowie im Keller garantiert ein angenehmes Raumklima.

Ein weiteres Highlight ist die große Terrasse mit direktem Zugang zum Garten, ideal für entspannende Stunden im Freien. Das Badezimmer im Erdgeschoss ist mit WC, Badewanne und Bidet ausgestattet und bietet hohen Komfort. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC im Erdgeschoss sowie ein weiteres Gäste-WC im Kellerbereich.

Der Keller umfasst eine Sauna, eine Dusche und einen Whirlpool für entspannende Momente und bietet bereits Vorbereitungen für einen Pool, sodass ein persönliches Wellnessparadies geschaffen werden kann. Der Keller gehört größtenteils zum Sondereigentum und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Der direkte Zugang zum Keller aus der Wohnung sowie der separate Hauseingang gewährleisten Privatsphäre und Komfort.

Ein weiteres Highlight ist das Sondernutzungsrecht an einem 550 m² großen Gartenteil innerhalb des insgesamt 1.578 m² großen Grundstücks, das Ihnen Ruhe und Privatsphäre bietet. Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Stellplatz auf dem Grundstück sowie eine Einzelgarage in der Tiefgarage, die insbesondere bei schlechtem Wetter oder im Winter von großem Vorteil ist.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Fazit:

Diese einzigartige 4-Zimmer-Hochparterre-Wohnung mit großer Terrasse bietet nicht nur eine attraktive Wohnfläche in einer bevorzugten Wohngegend, sondern auch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die besten Annehmlichkeiten der Umgebung. Der Whirlpool und die Sauna im Keller sowie die bereits getroffenen Vorbereitungen für einen Pool bieten Ihnen eine Wohlfühloase direkt in Ihrem Zuhause. Der antike Kamin im Wohn- und Esszimmer schafft eine gemütliche und stilvolle Atmosphäre. Die Fußbodenheizung in der Wohnung und im Keller sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Der separate Hauseingang, der direkte Zugang zum Keller sowie der Stellplatz auf dem Grundstück und die Einzelgarage in der Tiefgarage bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Ideal für anspruchsvolle Käufer, die sowohl Ruhe als auch die Nähe zu allem, was sie brauchen, schätzen.

Dachsanierung:

Für das Jahr 2026 ist eine Dachsanierung vorgesehen. Ein erstes Angebot wurde bereits eingeholt, das voraussichtlich Kosten von ca. 100.000 € anteilig für diese Wohnung aufzeigt. Weitere Details können im Rahmen der Besichtigung besprochen werden.

Privatverkauf:

Es handelt sich um einen Privatverkauf ohne die Vermittlung durch einen Makler. Der Verkäufer übernimmt keine Haftung für etwaige Fehler, Irrtümer oder Auslassungen in dieser

Verkaufsanzeige. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht, jedoch ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Der Käufer wird gebeten, die Immobilie vor Kaufabschluss eigenständig zu besichtigen und sich von den Angaben zu überzeugen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von dieser exklusiven Immobilie!

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer exklusiven Wohngegend, die durch elegante Villen, gepflegte Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Der Alsterwanderweg, nur wenige Gehminuten entfernt, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Erholung inmitten der Natur ein.

Dank der hervorragenden Anbindung ist der S-Bahnhof Wellingsbüttel in nur ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar (800 Meter), sowie die Bushaltestelle Linie 179 (200 Meter). Das Alstertal Einkaufszentrum Poppenbüttel (AEZ) liegt in etwa 30 Minuten Fußweg entfernt (1.800 Meter). Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Der Flughafen Hamburg ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	207,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Haus Straßenansicht

Exposé - Galerie



Eingang an der Seite



Rückseite des Hauses

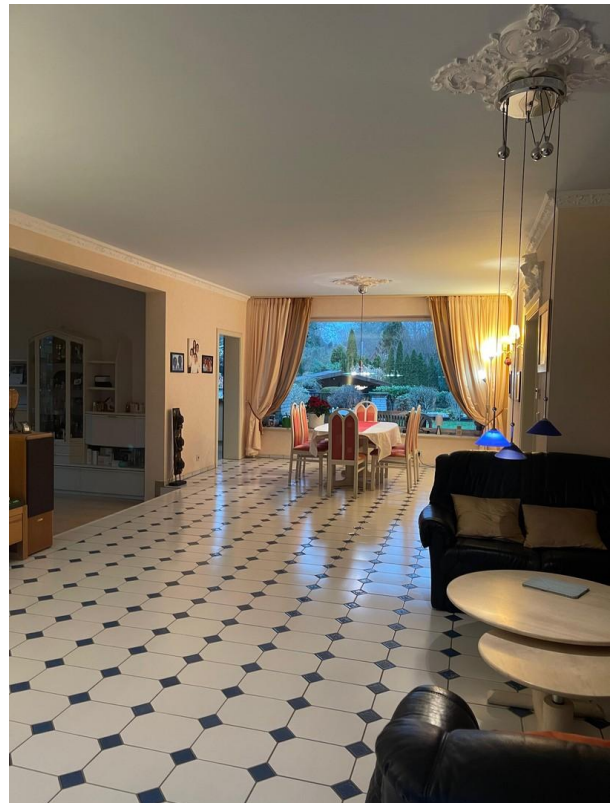
Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich

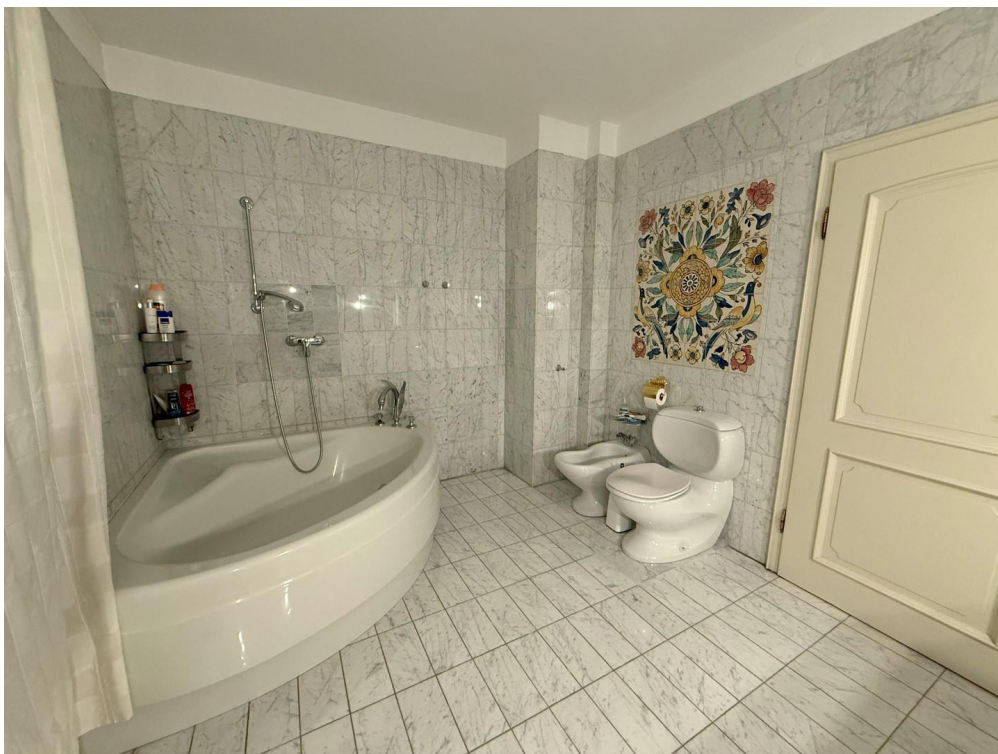


Essbereich

Exposé - Galerie



Antiker Kamin



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Keller



Keller

Exposé - Grundrisse

