

Exposé

Wohnung in Hamburg

Erstbezug! Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Alsterblick in Hamburg-Fuhlsbüttel



Objekt-Nr. OM-327551

Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr. Martin Nauroz

Brombeerweg 11
22335 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	43,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Heizkosten	63 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese erstklassige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem neugebauten Mehrfamilienhaus (Erstbezug), das sich harmonisch in die charmante Nachbarschaft einfügt. Das Gebäude verteilt sich auf ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse und ein Staffelgeschoss. Die helle Fassade in Kombination mit anthrazitfarbenen Fensterrahmen und Balkongeländern verleiht dem Haus ein modernes und zugleich elegantes Erscheinungsbild.

Das Gebäude wurde nach dem energieeffizienten KfW-40-Standard errichtet – für nachhaltiges Wohnen und niedrige Energiekosten.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung:

- Wohnfläche: ca. 43 m²
- Lage: 2. Obergeschoss
- Zimmer: 2 (Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer)
- Küche: Hochwertige Einbauküche mit SIEMENS-Geräten
- Bad: Modernes Duschbad mit Glasabtrennung
- Balkon: Mit Blick auf den Alsterlauf – ideal zum Entspannen
- Zusätzlich: Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Besonderes Extra: Auf Wunsch kann die Wohnung teilweise möbliert werden, um Ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Lassen Sie uns gerne darüber sprechen!

Großzügige Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Balkon bietet eine Oase der Ruhe mit direktem Blick aufs Wasser.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Sonstiges

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung begeistern! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Fuhlsbüttel im Norden Hamburgs, einer Gegend, die Urbanität und Natur perfekt verbindet. Highlights der Umgebung:

- Natur pur: Die Alster direkt vor der Tür – ideal für Spaziergänge, Wassersport oder einfach zum Abschalten.
- Freizeit: Sportvereine, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Nähe.
- Einkaufen: Der Erdkampsweg, Fuhlsbüttels belebteste Einkaufsstraße, ist nur wenige Minuten entfernt und bietet alles für den täglichen Bedarf.

Verkehrsanbindung:

- U-Bahnstation „Fuhlsbüttel“: nur 600 m entfernt (30 Minuten bis in die Innenstadt).
- Bushaltestelle: direkt vor der Haustür.

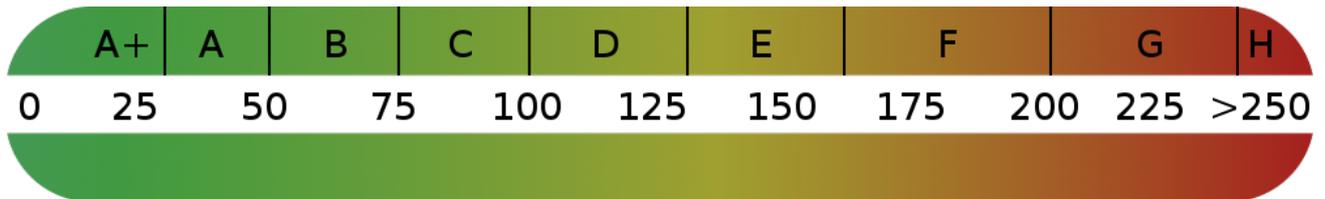
•Hamburger Flughafen: ideal für Vielflieger – schnell erreichbar und dennoch weit genug entfernt für eine ruhige Wohnlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Beispiel Wohn-/Essbereich



Beispiel Badezimmer

Exposé - Galerie



Einbauküche



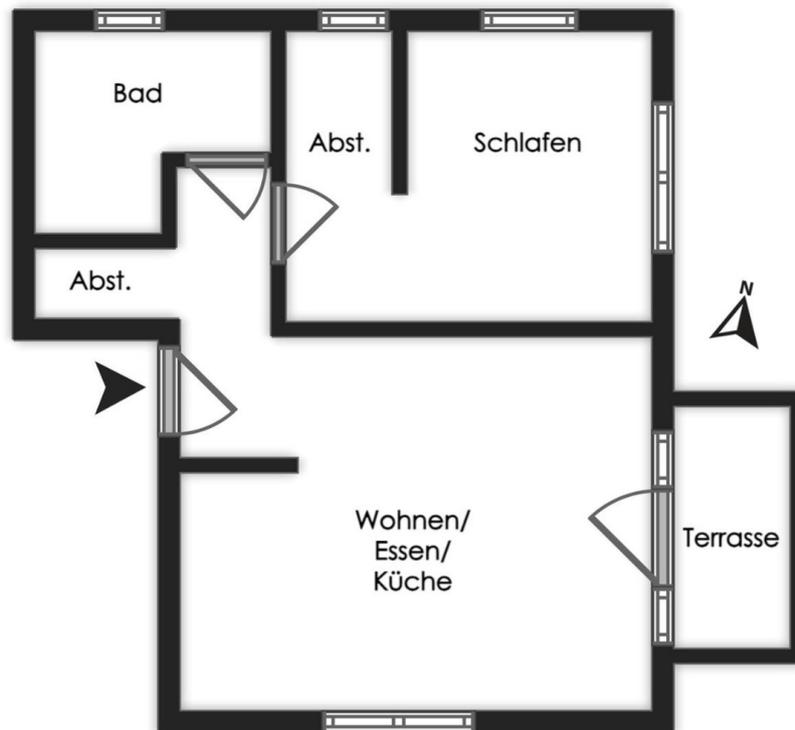
Blick aus dem Balkon auf die A

Exposé - Galerie



Frontansicht aktuell

Exposé - Grundrisse



Grundriss