

Exposée

Helle möblierte Wohnung auf 2 Ebenen in ruhiger Lage in Hamburg-Eidelstedt

Sie suchen eine gemütliche möblierte Wohnung in ruhiger Lage, brauchen aber eine gute Verkehrsanbindung? Dann sollten Sie sich dieses Exposée näher ansehen.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Dieses Dachgeschoss wurde im Jahre 2005 nachträglich komplett und aufwändig auf dem bestehenden Mehrfamilienhaus errichtet, um weiteren Wohnraum zu schaffen.

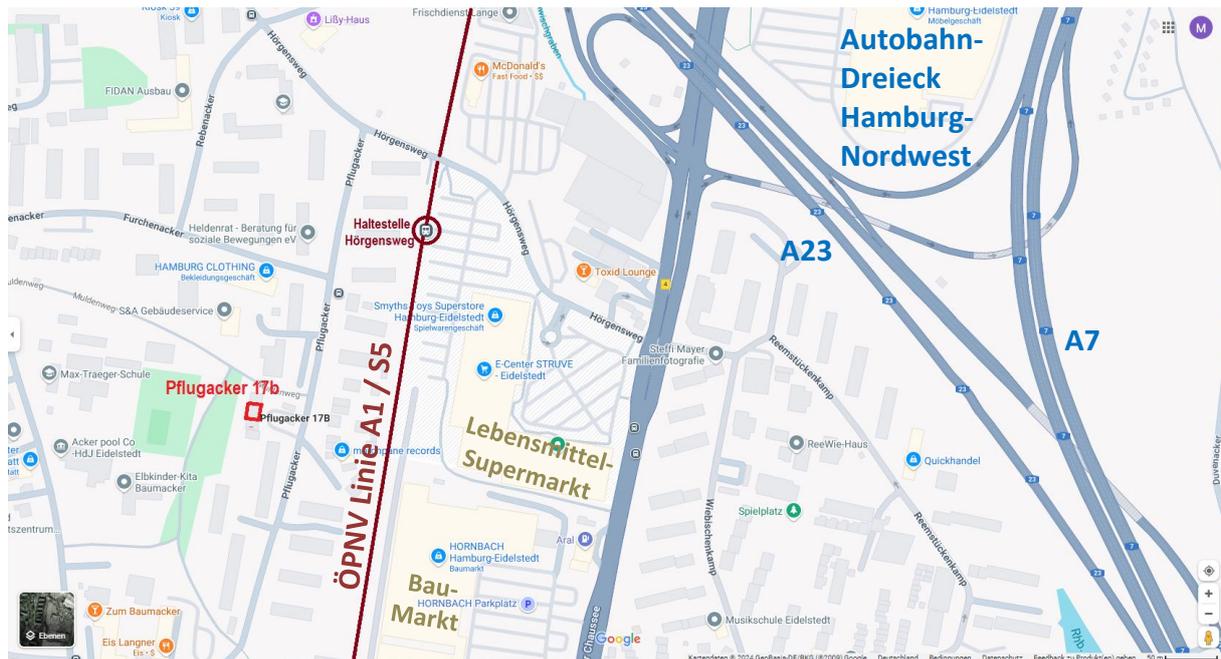
Wohnung und Adresse: 2,5-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung auf 2 Ebenen
Pflugacker 17b, 22523 Hamburg-Eidelstedt

Kenndaten der Wohnung:

- **Baujahr:** 2005, 4. Obergeschoss
- **Zimmer:** 2,5 Zimmer, Küche, Bad, Loggia
- **Wohnfläche:** 77 Quadratmeter nach WoFIV
(inkl. Galerie mit 17 Quadratmetern)
93 Quadratmeter nach DIN 277
- **Kellerraum:** ca. 8 Quadratmeter
- **KFZ-Stellplatz:** Nr. 31, direkt vor dem Haus
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung, 122,1 kWh/(m²*a),
Energieeffizienzklasse D/E



Lage und Verkehrsanbindung:

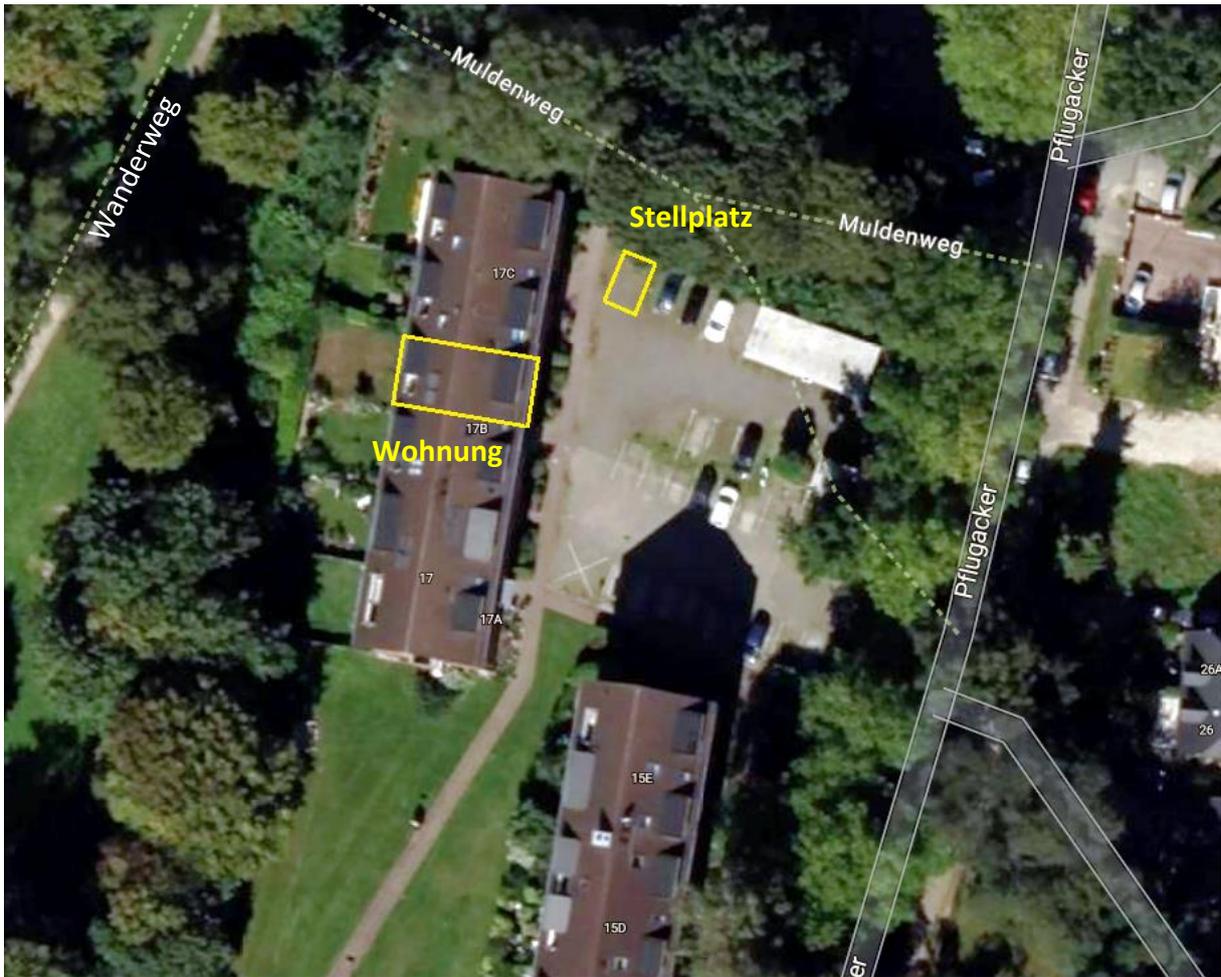


Eidelstedt ist ein Stadtteil, der Grünflächen und Ruhe bietet, bei gleichzeitiger hervorragender Verkehrsanbindung. Die Wohnung (rot im Bild oben) liegt nur ca. 400 Meter vom Autobahndreieck Hamburg-Nordwest entfernt, welches die Bundesautobahn A7 (Flensburg – Füssen; E 45) mit der Bundesautobahn A23 (Westküstenautobahn) verbindet. In ca. 300 Metern Entfernung von der Wohnung befindet sich die Haltestelle „Hörgensweg“ der sog. AKN (Linie A1 des Hamburger öffentlichen Personen-Nahverkehrsnetzes), einer Bahnlinie, die von Hamburg-Altona über Kaltenkirchen bis nach Neumünster führt und die derzeit [elektrifiziert](#) und als Teil der Linie S5 an das Hamburger S-Bahn-Netz angeschlossen wird, damit die Züge in zeitlich enger Taktung auch direkt zum Hamburger Hauptbahnhof in der Innenstadt und weiter bis nach Harburg fahren können.

Über die A7 und den Ring 3 ist auch der Flughafen per Auto in ca. 15 Minuten erreichbar.

Objektbeschreibung:

Die angebotene voll möblierte Maisonette-Wohnung wurde 2005 als Dachausbau auf einem bestehenden Mehrfamilienhaus errichtet. Sie liegt an der Straße Pflugacker, zurückgesetzt von der Straße und von ihr getrennt durch eine Fläche mit den Stellplätzen (siehe Bild unten, gelb eingezeichnet sind Wohnung und Stellplatz).



Der Wohnbereich ist nach Westen ausgerichtet, mit Blick auf hochgewachsene Bäume, die zu einem Park gehören, durch den ein kleiner Wanderweg führt. Ab dem frühen Nachmittag bis zum Abend scheint die Sonne auf die Loggia, die direkt von einem der Zimmer und vom Wohnzimmer aus betreten werden kann (das kleine Bild rechts zeigt den Blick auf die Wohnung von Westen, mit der Loggia als orangefarbenes Rechteck).

Die Wohnung hat eine gehobene Ausstattung, mit Bambus-Parkett in den Wohnräumen und einem gefliesten Bad mit einem Luxus-„Duschtempel“ mit Dusche, Wanne, Dampfdusche sowie Massage- und Whirlpool-Funktion. Die Dachfenster in der Galerie, die Fenster im Wohnzimmer sowie die Loggiatüren haben elektrisch bedienbare Rollläden als Hitzeschutz und zur Verdunklung.



Die moderne Küche ist mit Kühl-/Gefrierschrank, Ceran-Kochfeld mit Touch Control, Geschirrspüler, Backofen und Mikrowelle komplett ausgestattet und bietet viel Stauraum. Sie kann durch eine gläserne, komplett in der Wand versenkbare Schiebetür vom Wohnbereich getrennt werden und bietet auch Platz für den Essplatz mit 4 Stühlen.

Das Zimmer auf der unteren Ebene kann als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden. Zusätzlich zum Kleiderschrank hat es einen großen und praktischen begehbaren Schrank und eine eigene Tür zur Loggia (siehe Grundriss).

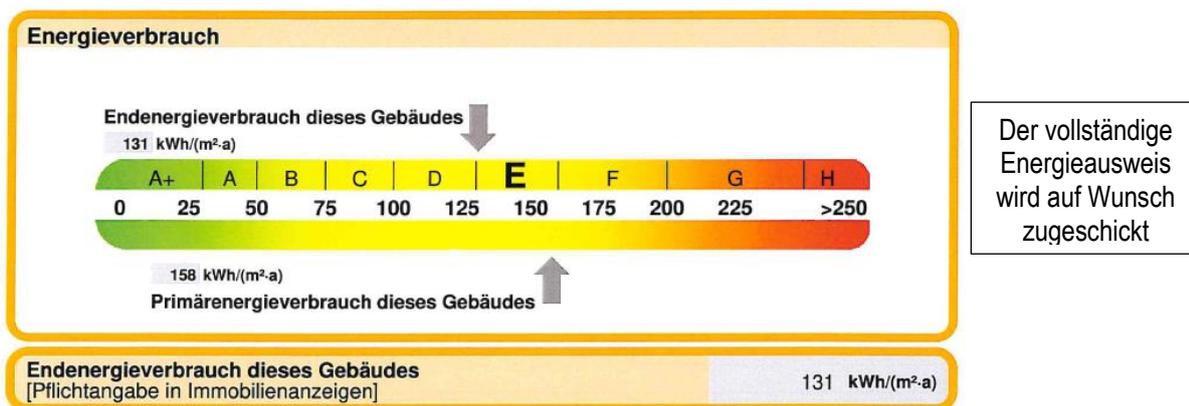
Das Wohnzimmer ist mit einer großzügigen Wohnlandschaft ausgestattet, mit Blick auf einen wandhängenden, flachen Fernseher mit Android-TV Betriebssystem. Von der multi-room-fähigen Audio-Anlage verlaufen Kabel in die Küche, das benachbarte Zimmer und in das Bad, wo jeweils Lautsprecher angeschlossen sind, die getrennt geregelt werden können. Es ist eine Fritz-Box mit WLAN und Netzwerkanschlüsse in der Galerie, in der Küche und in dem unteren Schlafzimmer vorhanden. Der Blick unter den Dachfirst und auf die offene Galerie vermittelt ein besonderes Raumgefühl und den Eindruck, in einem eigenen „Haus“ zu wohnen.

Die offene Galerie wird vom Wohnzimmer aus über eine offene Kiefern-Massivholztreppe erreicht. Durch zwei große Dachflächenfenster kommt viel Licht herein. Sie eignet sich als Schlaf- oder Arbeitsbereich – Kabel- und Netzwerkanschlüsse sind vorhanden.

Die Leuchtkörper in der Wohnung werden teils durch Bewegungsmelder gesteuert und sind vielfach mit Dimmern ausgestattet, so dass die einzelnen Bereiche für den/die Bewohner(in) stets bedarfsgerecht beleuchtet werden können.

Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Wärmedämmung, isolierverglaste Kunststofffenster, die nach Westen mit elektrisch betriebenen Rollläden versehen sind, sowie eine Gaszentralheizung. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen („Maisonette-Wohnung“).

Beheizt werden die Heizkörper der Wohnung aus einem eigenen Gas-Blockheizkraftwerk für den Wohnblock. Der Verbrauch wird über fernablesbare Kalorimeter ermittelt. Der im Jahre 2008 aus dem Verbrauch ermittelte Energieverbrauch des Gebäudes liegt bei 122,1 kWh/(m²·a), was der heutigen Energie-Effizienzklasse D entspricht (Bild unten: Auszug aus dem Energieausweis).



Weiterhin gehört zu der Wohnung ein Kellerraum von ca. 8 m². Es gibt zusätzlich zwei gemeinschaftliche Fahrrad-Kellerräume.

Der zugehörige KFZ-Stellplatz liegt unmittelbar vor dem Haus (siehe auch Bild oben).

Grundriss(e)

Untere Ebene:

Vom Eingang gelangt man in den Flur, von dem links das kleine Zimmer (ca. 11 m², im Grundriss mit Schlafen bezeichnet) abgeht. Von diesem Zimmer aus erreicht man einen begehbaren Schrank und direkt durch eine Glastür die ca. 4 m² große Loggia.

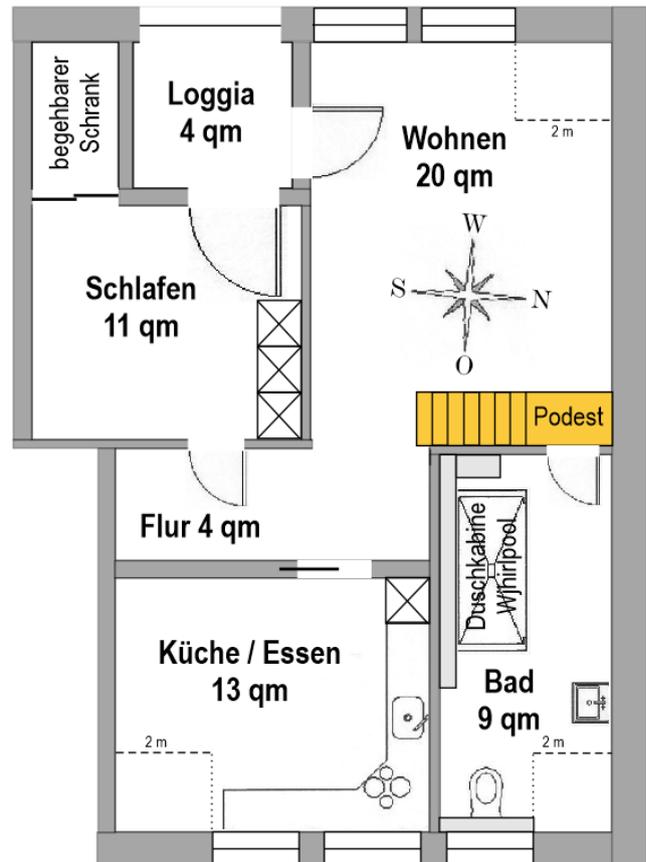
Vom Flur geht es weiterhin rechts durch eine Schiebetür in die ca. 13 m² große Küche mit Einbauküche und Essplatz.

Links öffnet sich der Flur zum 20 m² großen, hellen Wohnbereich mit zwei Gaubenfenstern und ebenfalls einer Glastür zur Loggia.

Bevor man den Wohnbereich betritt, führt eine Naturholz-Treppe nach oben zur Galerie.

Der Wohnbereich ist nach oben offen bis zum Dach und zur offenen Galerie und enthält eine großzügige Wohnlandschaft, Geräte für die Unterhaltungselektronik.

Vom Wohnbereich gelangt man in das Bad, in dem sich neben dem WC eine Luxus-Duschkabine mit Wanne, Dampfbad, Massage- und Whirlpool-Funktion und die Waschmaschine befindet.



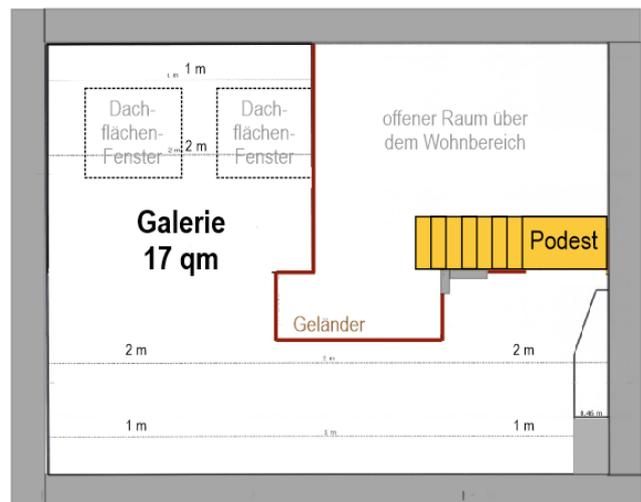
Obere Ebene / Galerie:

Über die Naturholz-Treppe mit einem Podest gelangt man vom Wohnbereich nach oben zur offenen, großen Galerie, die bei 17 m² formaler Wohnfläche durch die Dachschrägen viel größer wirkt (die Grundfläche ist fast 30 m²).

Sie hat zwei große, mit elektrisch bedienbaren Rollläden ausgestattete Dachflächenfenster, die den Raum mit Licht fluten und bei Bedarf verdunkeln.

Zum bis zum First reichenden Wohnraum hin ist die Galerie mit einem gemütlichen, offenen Massivholz-Geländer begrenzt.

Der große, offene Raum verfügt ebenfalls über Netzwerk-, Kabelfernseh- und Audio-Anschlüsse.



Lokale Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe (ca. 350 m), an der Bundesstrasse B4, befindet sich ein großer Edeka-Supermarkt, daneben ein Hornbach-Baumarkt und ein benefit Fitnessstudio. Weitere ca. 1000m weiter südlich liegt der Eidelstedter Platz mit einem Wochenmarkt, vielen Arztpraxen und Apotheken, einem Einkaufszentrum und weiteren Läden, diversen Restaurants und dem Bürgerhaus.

Ca. 1,5 km westlich der Wohnung beginnt die sog. Feldmark, ein Landschaftsschutzgebiet, das zum Wandern oder Joggen einlädt und im Westen an ein größeres Waldgebiet grenzt, das Niendorfer Gehege, ein beliebtes Naherholungsgebiet. Wenn man dies durchquert hat, gelangt man zum Niendorfer Tibarg-Einkaufszentrum oder zum 200m weiter nördlich gelegenen Frei- und Hallen-„Bäderland Bondenwald“.

Fotostrecke

Flur



Blick von innen auf die Wohnungstür



Blick vom Flur in den Wohnbereich

Schlafen



Blick vom Flur auf begehbaren Schrank



Blick auf Bett und Flurtür von der Loggiatür aus



Blick auf den Einbauschränk und die Tür zum Flur



Blick bei eingeschaltetem „Nachthimmel“

Wohnen



Blick auf Fenster und Wohnlandschaft



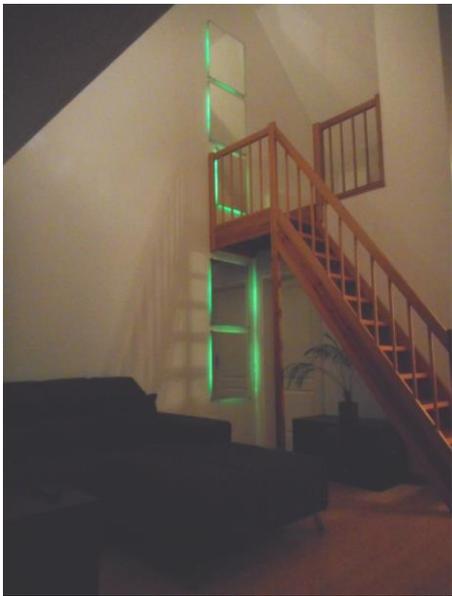
Blick zur Loggiatür, links Fernseher, rechts Audio-Anlage



Blick vom Fenster zu Küche und Flur



Blick zu Bad (linke Tür) und Küche



Blick zum Galerie-Aufgang (abends)



Blick von der Wohnlandschaft zu Fernseher, Loggia und Galerie

Loggia



Blick auf die Loggia von außen



Blick auf Türen zum Wohnbereich und Schlafzimmer



Blick zur Loggia vom Wohnbereich



Blick auf den Park von Loggia und Wohnzimmer

Bad



Blick zum Bad vom Wohnzimmer



Blick ins Bad mit Waschtisch, Waschmaschine und WC



Blick ins Bad Luxus-Duschkabine



Gleicher Blick am Abend



Badeingang und Galerieaufgang

Küche



Kühlschrank und Einbauküche und Mikrowelle



Küchenzeile und Essbereich



Einbauküche und Essbereich am Abend



Einbauküche am Vorabend



Blick aus den Küchenfenstern (Abendsonne)



Blick aus dem Küchenfenster

Galerie



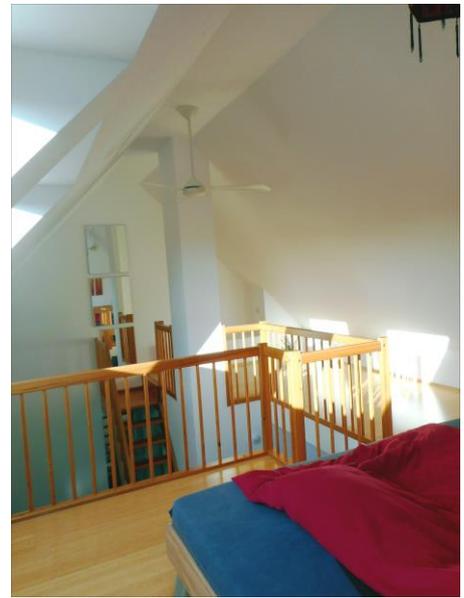
Aufgangstreppe zur Galerie mit Podest



Blick zum Aufgang hin



Galerie (derzeit als Schlafraum möbliert)



Blick auf den Zugang zur Galerie



Die Galerie reicht bis in den Dachfirst



Die Galerie ist geräumig und gemütlich



Blick von der Galerie auf den Wohnbereich



Blick von der Galerie auf den Wohnbereich