

Hamburg – Groß Flottbek | Charmante 3-Zi.-Wohnung im ersten OG in toller Ausstattung wartet auf Sie

22607 Hamburg, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: DaW-2024209842



Wohnfläche ca.: **114 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **649.000 EUR**



Hamburg – Groß Flottbek | Charmante 3-Zi.-Wohnung im ersten OG in toller Ausstattung wartet auf Sie

Objekt ID	DaW-2024209842
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	22607 Hamburg
Etage	1
Wohnfläche ca.	114 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Keller, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Pissior, Tageslichtbad, Tiefgarage, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Hausgeld	634 EUR
Kaufpreis	649.000 EUR



Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Groß Flottbek - einem der schönsten Stadtteile der Hansestadt Hamburg!

Mit dem Betreten der Wohnung im ersten Obergeschoss fällt der großzügige Wohnbereich (58m²) direkt ins Auge, mit seinen weitläufigen Fensterflächen, einer offenen Poggenpohl-Einbauküche und hochwertigem Eichen-Parkett in Landhausdielenoptik.

Die Wohnung offenbart viele versteckte Highlights, darunter verbaute Bodenkonvektoren für freie Wandflächen, einen Aufzug, welcher direkt von der Tiefgarage bis vor die Wohnung führt, sowie einem großzügigen Vollbad mit Fußbodenheizung, Dusche und freistehender Badewanne.

Neben dem großzügigen, offenen Wohnbereich mit sonnigen Balkon in Süd-Ausrichtung (14m²) verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer (17m² und ca. 13m²) mit jeweils einem direkten Zugang zum Badezimmer.

Das größere Schlafzimmer ist mit einem hochwertigen Einbauschränk und einem kleinen Balkon in westlicher Ausrichtung ausgestattet. Das zweite Schlafzimmer lässt sich aufgrund des Schnittes optimal als Homeoffice oder Gästezimmer nutzen.

Des Weiteren gehören zu der Wohneinheit ein Tiefgaragenstellplatz mit eigener Steckdose (ggfs. Möglichkeit zur Integration einer Wallbox) sowie ein großzügiger Kellerraum zur Aufbewahrung aller Gegenstände, die Sie nicht im täglichen Gebrauch haben.

Alle diese Besonderheiten der Wohnung können am besten vor Ort erlebt werden.

Wir laden herzlich zur Besichtigung ein, um die schöne Atmosphäre und die wertige Ausstattung selbst zu entdecken.

Ausstattung

- Baujahr 1998
- Zwei Balkone mit ausfahrbaren Windschutz
- Drei Wohn- und Schlafzimmer
- Vollbad mit Badewanne, Dusche und Fußboden- und Handtuchheizung
- Offene Einbauküche von Poggenpohl mit Marken-E-Geräten
- Bodenkonvektoren im Wohnzimmer
- Hochwertiger Eichen-Parkettboden in allen Wohnräumen



- Fahrstuhl von Tiefgarage bis zur Wohnungstür
- Verbauter Tresor
- Hochwertiger Einbauschränk im Schlafzimmer
- Große Fensterflächen mit Doppel-Isolierverglasung
- Insektenschutz in allen Wohnräumen
- Tiefgaragenstellplatz
- Fassade neu gestrichen in 2021

Sonstiges

Rechtshinweis/Haftungsausschluss:

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem kann keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben übernommen werden. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Darstellungen sind unverbindlich und dienen lediglich der Information. Rechte Dritter sind vorbehalten. Jegliche Haftung für Schäden, die direkt oder indirekt aus der Verwendung dieses Exposés entstehen, ist ausgeschlossen. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen zur Erstinformation.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	13.01.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1998
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	111,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Die Wohnung befindet sich in entspannter Lage zwischen den Stadtteilen Groß Flottbek und Bahrenfeld.

Dieses exklusive Wohngebiet besticht durch seine einzigartige Mischung aus urbaner Lebensqualität und grüner Umgebung.

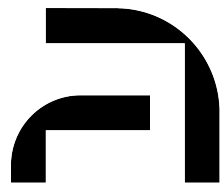
Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Geschäfte des täglichen Bedarfs, hochwertige Restaurants und gemütliche Cafés sind fußläufig erreichbar. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine unkomplizierte Erkundung der Stadt, während Autobahnen schnell zu erreichen sind.

Die Wohnqualität wird durch die Ruhe und Sicherheit der Umgebung unterstrichen. Das Objekt ist eingebettet in eine Wohngegend, die von stilvollen Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Die grüne Umgebung schafft eine Oase der Entspannung, während die Nähe zur Elbe Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Joggen und ausgedehnte Spaziergänge fördert.

Für Familien ist die Umgebung besonders attraktiv aufgrund der Nähe zu renommierten Schulen und Kindergärten. Die ruhige Lage fördert ein sicheres und angenehmes Aufwachsen für Kinder.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen erreichen Sie in unter 3 Minuten zu Fuß.





Amoreal
Immobilien



Titelbild_Exposé

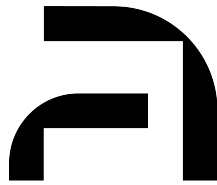


Ihr neues Wohnzimmer?



Offener Wohnbereich





Amoreal
Immobilien



Großzügig



und lichtdurchflutet

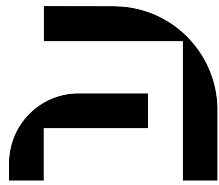


Sonniger Süd-Balkon



Tippgeber?





Amoreal
Immobilien



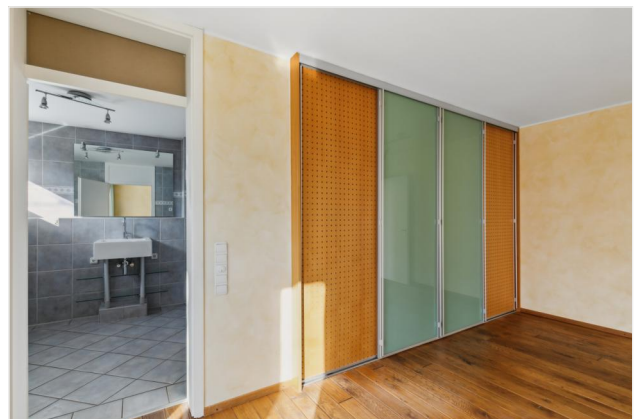
West-Balkon im Schlafzimmer

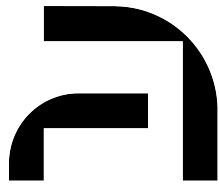


Poggenpohl Küche



Schlafzimmer I





Amoreal
Immobilien



Schlafzimmer II



Großes Badezimmer



mit Fußbodenheizung und Wanne

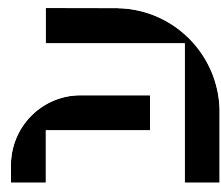


Außenansicht



Tiefgaragenstellplatz





Amoreal
Immobilien

Grundriss

1. Obergeschoss

