

Hamburg-Stellingen | Neubau: Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit West-Balkon

22527 Hamburg / Stellingen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MaO-2023112211_4



Wohnfläche ca.: **55 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **449.000 EUR**





Hamburg-Stellingen | Neubau: Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit West-Balkon

Objekt ID	MaO-2023112211_4
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	22527 Hamburg / Stellingen
Etage	1
Wohnfläche ca.	55 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	5 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Dusche, Fliesenboden, Keller, Parkettboden, Seniorengerecht, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,125 % inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis	449.000 EUR





Objektbeschreibung

Mit großer Freude bieten wir Ihnen diese Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss an. Das Neubauprojekt mit insgesamt fünf hochwertigen Wohneinheiten erstreckt sich über vier Ebenen und wird in konventioneller Massivbauweise mit Klinkerriemchen erbaut. Die helle Etagenwohnung verfügt über eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 63 Quadratmetern und wird voraussichtlich im März 2023 auf einem ca. 585 Quadratmeter großen Grundstück fertiggestellt. Der West-Balkon kann im Sommer zum sonnigen Lieblingsplatz werden. Im Objekt genießen Sie dank der Fußbodenheizung ein heimeliges Ambiente. Ein Extra an Wohnqualität bietet das geschmackvoll geflieste Tageslichtbadezimmer mit ebenerdiger Dusche und Waschmaschinenanschluss. Alle Räume bis auf das Badezimmer und der Abstellraum sind mit Eichenparkett ausgestattet. Der Balkon ist direkt vom großzügigen Wohn- und Essbereich begehbar, während ein Schlafzimmer den perfekten Rückzugsort bildet. Die anthrazitfarbenen Fenster passen zur Haustür aus Aluminium. Ein privater Kellerraum im Untergeschoss gewährt zusätzliche Stauffläche und rundet das Angebot gekonnt ab. Das Gebäude wird entsprechend der aktuellen EnEV gedämmt und mittels klimafreundlicher Wärmeenergie durch erneuerbare Energien, in Form einer hocheffizienten Luft-Wärmepumpe beheizt. Lassen Sie sich gerne bei einer Besichtigung vor Ort überzeugen.

Ausstattung

- Fertigstellung ca. März 2023
- 2 Zimmer
- West-Balkon
- KfW Effizienzhaus 55
- Energieeffizienzklasse A+
- Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Dezentrale Belüftung über Fensterfalz
- Badezimmer & Gästebad mit Armaturen & Sanitärobjekten
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- moderne Schalter- und Steckdosenserie
- Echtholztreppe weiß lackiert
- Offene Wohnküche
- Anthrazitfarbene 3-Fach Fenster mit Isolierverglasung

Sonstiges

Die Wohnung wird schlüsselfertig inkl. Hausanschlüsse übergeben. Eine Einbauküche ist nicht inkludiert.

Rechtshinweis/Haftungsausschluss:

Bei den im Verkaufsprospekt dargestellten Visualisierungen, Bildern und Ausstattungen handelt es sich um ein künstlerisches Konzept. Zudem stellt das eingezeichnetes Mobiliar (z.K. Küchen, Duschtrennungen, Handtuchheizkörper usw.) keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wir weisen darauf hin, dass nach Erfordernis aufgrund gesetzlicher, amtlicher, fachlicher, planerischer oder





technischer Vorgaben Abweichungen auftreten könnten. Alle Maßangaben in den Zeichnungen sind Circa-Angaben.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	20.10.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2022
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	11,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	A+





Amoreal
Immobilien

Lage

Der charmante und aufstrebende Stadtteil Stellingen liegt im Bezirk Eimsbüttel der Freien und Hansestadt Hamburg und überzeugt nicht nur mit seiner überwiegenden Bebauung von Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern sondern auch mit zahlreichen Naherholungsgebieten. So liegen beispielsweise der Tierpark Hagenbeck, die „Stellinger Schweiz“ sowie der Altonaer Volkspark nahe und bieten Freizeitmöglichkeiten im Grünen für die ganze Familie. Die Bushaltestelle Jütländer liegt lediglich 230 Meter entfernt und die ca. 1,5-2,1 Kilometer entfernten S & U-Bahnstationen „Stellingen“ und „Hagenbecks Tierpark“ bieten Ihnen die Möglichkeit, zügig in die Hamburger Innenstadt zu gelangen. Kindergärten, die Grundschule Wegenkamp sowie das Albrecht-Thaer-Gymnasium sind in unter 10 Gehminuten zu erreichen und bieten dem Nachwuchs den optimalen Start in den Kinder- bzw.-Schullalltag. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés und Restaurants sowie kleine Geschäfte befinden sich ebenfalls in naher Umgebung. Des Weiteren bietet der Stadtteil den Stellinger Wasserturm und das ehemalige Rathaus aus dem Jahr 1912.





Amoreal
Immobilien



Hinteransicht



Wohnzimmer



Schlafzimmer

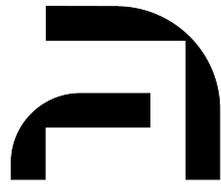


Badezimmer



Vordersicht





Amoreal
Immobilien

Grundriss

Skizze Grundriss 1. OG rechts

