Hamburg – Sülldorf | Exklusive ETW aus 2022 über zwei Etagen mit Terrasse und Garten

22587 Hamburg / Blankenese, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: DaW-2023113211_2

Wohnfläche ca.: **112,90 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **799.000 EUR**

Amoreal GmbH
Herr David Warmbrunn

d.warmbrunn@amoreal.de
amoreal.de/

Tel. 040 / 537 99 70 16
Mob. 0172 / 866 72 65

Amoreal Immobilien

Hamburg – Sülldorf | Exklusive ETW aus 2022 über zwei Etagen mit Terrasse und Garten

Objekt ID	DaW-2023113211_2
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	22587 Hamburg / Blankenese
Etage	EG
Wohnfläche ca.	112,90 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	20 m²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	15.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	01.07.2023
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Fliesenboden, Keller, Parkettboden, Personenaufzug, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	799.000 EUR

Amoreal GmbH
Herr David Warmbrunn
d.warmbrunn@amoreal.de
amoreal.de/
Tel. 040 / 537 99 70 16
Mob. 0172 / 866 72 65

Amoreal Immobilien

Objektbeschreibung

In hervorragender Lage und nahe des Ortskern von Blankenese entstehen fünf exklusive Wohneinheiten, verteilt auf vier Ebenen.

Hochwertig präsentiert sich das Gebäude mit heller Riemchen-Klinkerfassade, bodentiefen Aluminiumfenstern in anthrazit und weiß von innen, großen Terrassen- und Dachterrassenflächen, einem Aufzug, sowie ausreichend Außenstellplätze.

Über den Haupteingang gelangen Sie in den modernen Hausflur, von dem Sie auf jeder Etage zwei Wohneinheiten erreichen.

Die hier angebotene Maisonettewohnung ist im Erdgeschoss belegen und verteilt sich auf ca. 113 m² Wohnfläche über zwei Ebenen. Sie betreten die Wohnung durch eine hochwertige Wohnungstür und werden von dem Flurbereich mit Platz für eine Garderobe in Empfang genommen. Eine moderne Gegensprechanlage sorgt für Sicherheit.

Der anschließende, großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück dieser Wohnung. Hier haben Sie Zugang zu der nach Südwesten ausgerichteten Terrasse, auf der Sie den Tag ausklingen lassen können.

Zudem stehen Ihnen auf dieser Ebene ein Schlafzimmer und zwei voll ausgestattete Badezimmer zur Verfügung.

Sämtliche Einbauten in den Wohnungen sind modern und passen perfekt ins Bild.

In den Wohnräumen wird edles Eichen-Parkett verlegt, während das Tageslichtbadezimmer mit modernen Fliesen in Betonoptik ausgestattet wird. Bodentiefe Glasfronten sorgen in allen Bereichen für ein lichtdurchflutetes Raumgefühl. Das ausgebaute Souterrain kann als Schlaf-, Hobby- und/oder Saunabereich individuell genutzt werden. Auch das Draußen kann sich sehen lassen: das Gebäude bildet mit seinen Westterrassen und Balkonen sowie großzügigen Gärten eine grüne Oase als Erholungsort.

Ausstattung

Das Gebäude wird beheizt über eine Luft-Wärme-Pumpe. Die einzelnen Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung erwärmt. Ebenfalls verfügt das Haus über ein modernes Wärmedämmverbundsystem und erfüllt damit den KfW-55-Standard.

Die Fenster sind von außen anthrazit und von innen weiß und verfügen über eine dreifache Isolierverglasung.

- Neubau / Erstbezug

- Energieeffiziente Bauweise

Amoreal GmbH
Herr David Warmbrunn
d.warmbrunn@amoreal.de
amoreal.de/
Tel. 040 / 537 99 70 16
Mob. 0172 / 866 72 65

- Klimafreundliche Wärmeerzeugung durch erneuerbare Energie

- Terrasse mit Süd-West Ausrichtung

- Erstklassiges Lichtkonzept: Decken Einbauspots mit LED in Küche, Flur und Nassräumen

- Innenliegende Treppe mit Treppenbeleuchtung

- Decken und Wände gespachtelt, Malerflies und weißer Anstrich

- Hochwertige Ästhetik

- Vollbad mit bodengleicher Dusche

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	07.08.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2022
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	12,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	A+

Amoreal GmbH
Herr David Warmbrunn
d.warmbrunn@amoreal.de
amoreal.de/
Tel. 040 / 537 99 70 16
Mob. 0172 / 866 72 65

Amoreal
Immobilien

Lage

Dieses Neubauprojekt in hervorragender Adresslage liegt im Westen von Hamburg, in den sogenannten Elbvororten.

An der Grenze zu Blankenese zeichnet sich diese wohlhabende Lage durch ihre Nähe zur Elbe und somit auch zu zahlreichen Naturschutzgebieten und Wäldern aus. Auch der historische Ortskern und der anliegende Strand laden zu ausgiebigen Spaziergängen ein.

Trotz der Nähe zur Natur ist auch die Hamburger Innenstadt mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto in kurzer Zeit erreicht und verleiht diesem Standort besondere Attraktivität.

Sie erreichen den Elbstrand und das bekannte Treppenviertel in ca. 10 Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel finden Sie durch die Bushaltestelle „Siebenbuchen“ in kaum mehr als 200 Meter Entfernung und auch der Bahnhof Blankenese ist fußläufig in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Alle Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs sind in Kürze erreicht, aber auch Schulformen sowie Sportvereine jeglicher Art befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Amoreal GmbH
Herr David Warmbrunn
d.warmbrunn@amoreal.de
amoreal.de/
Tel. 040 / 537 99 70 16
Mob. 0172 / 866 72 65

Amoreal
Immobilien

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Eigenheim.

So könnte Ihr neues Zuhause aussehen!

Offene Räume

Eingangsbereich

Wohn-, Ess- und Kochbereich

Moderne Einbauküche

Amoreal GmbH
Herr David Warmbrunn

d.warmbrunn@amoreal.de
amoreal.de/

Tel. 040 / 537 99 70 16
Mob. 0172 / 866 72 65

Amoreal
Immobilien

Gut geschnittene Räume

Hast du einen TIpp für uns?

Modernes Bad im EG

Schlafzimmer im Erdgeschoss

Weiteres Bad im Souterrain

Amoreal GmbH
Herr David Warmbrunn

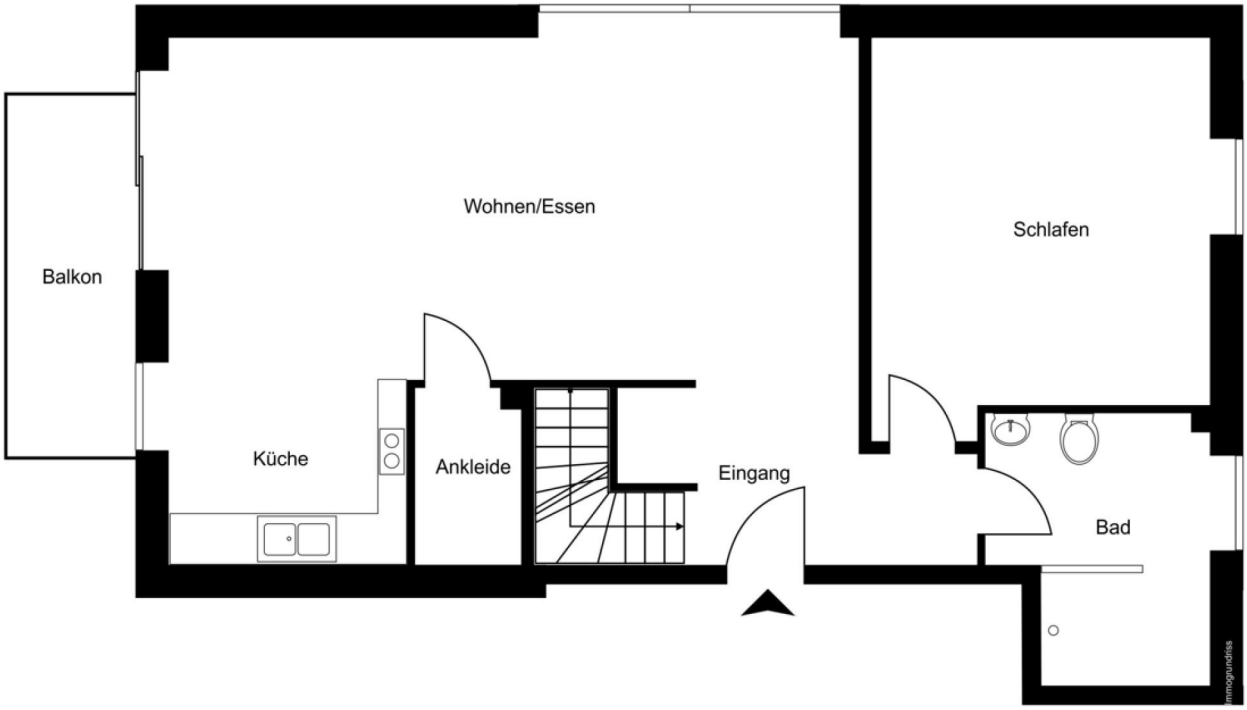
d.warmbrunn@amoreal.de
amoreal.de/

Tel. 040 / 537 99 70 16
Mob. 0172 / 866 72 65

Amoreal Immobilien

Grundriss

Erdgeschoss



Amoreal GmbH
Herr David Warmbrunn

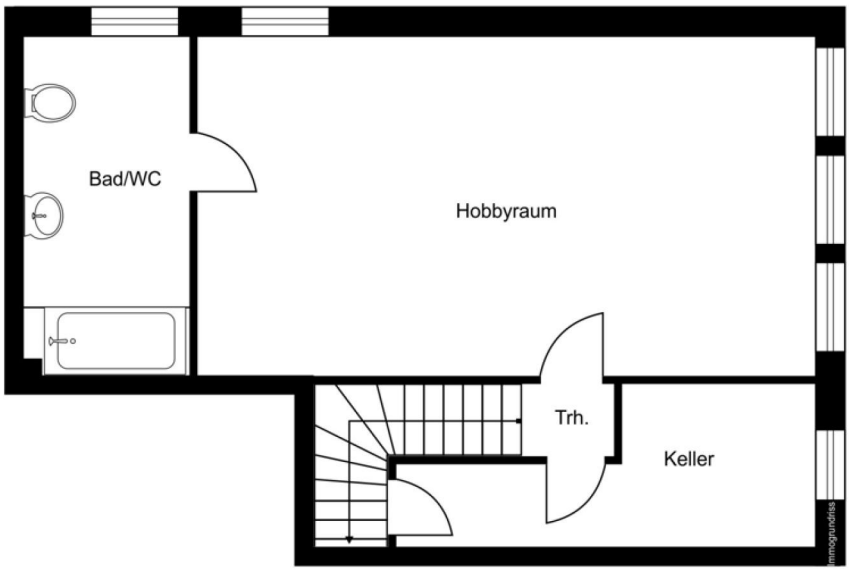
d.warmbrunn@amoreal.de
amoreal.de/

Tel. 040 / 537 99 70 16
Mob. 0172 / 866 72 65

Amoreal Immobilien

Grundriss

Souterrain



Amoreal GmbH
Herr David Warmbrunn
d.warmbrunn@amoreal.de
amoreal.de/
Tel. 040 / 537 99 70 16
Mob. 0172 / 866 72 65