

Hamburg – Sülldorf | Hochwertige ETW aus 2022 nach neusten Standards mit Balkon in exklusiver Lage

22587 Hamburg, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: DaW-2023113211_4



Wohnfläche ca.: **70,20 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **539.000 EUR**



Hamburg – Sülldorf | Hochwertige ETW aus 2022 nach neusten Standards mit Balkon in exklusiver Lage

Objekt ID	DaW-2023113211_4
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	22587 Hamburg
Etage	1
Wohnfläche ca.	70,20 m ²
Nutzfläche ca.	11,80 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	12 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	15.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Barrierefrei, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Keller, Parkettboden, Personenaufzug, Seniorengerecht, Tageslichtbad
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt.
Kaufpreis	539.000 EUR





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 Kunststofffenster in anthrazit und weiß von innen, großen Terrassen- und Dachterrassenflächen, einem Aufzug, sowie ausreichend Außenstellplätze.

Die hier angebotene Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet Ihnen ca. 70 m² Wohnfläche verteilt auf zwei Zimmer. Sie betreten die Wohnung durch eine hochwertige Eingangstür 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. Dieser bietet Ihnen ebenfalls einen Zugang auf die sonnigen Balkone mit Blick ins Grüne. Zudem stehen Ihnen ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie ein voll ausgestattetes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne zur Verfügung.

In den Wohnräumen wird ein hochwertiger Vinylfußboden verlegt, während das Tageslichtbadezimmer mit modernen Fliesen in Betonoptik ausgestattet wird. Bodentiefe Glasfronten sorgen in allen Bereichen für ein lichtdurchflutetes Raumgefühl.

Ausstattung

Das Gebäude wird über eine energieeffiziente Luft-Wärme-Pumpe beheizt. Die einzelnen Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung erwärmt. Ebenfalls verfügt das Haus über ein modernes Wärmedämmverbundsystem.

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

- Energieeffiziente Bauweise
- Klimafreundliche Wärmeerzeugung durch erneuerbare Energie
- Großzügiger Balkon mit Glaselementen
- Erstklassiges Lichtkonzept: Decken Einbauspots mit LED in Küche, Flur und Nassräumen
- Decken und Wände gespachtelt, Malervlies und weißer Anstrich
- Hochwertiger Vinylfußboden
- Vollbad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne





- PKW Frestellplatz bei Bedarf (15.000€)

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/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	A+





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.





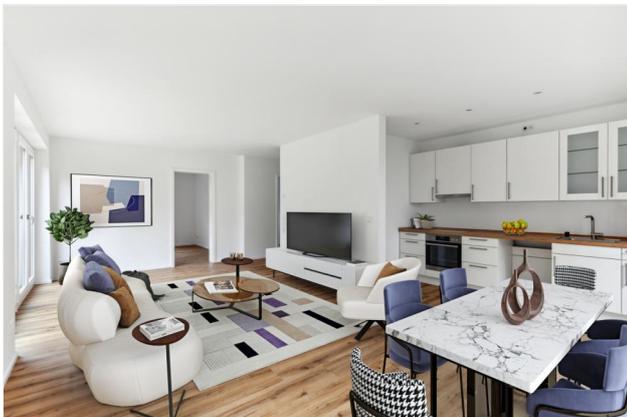
Amoreal
Immobilien



Wohn- und Essbereich



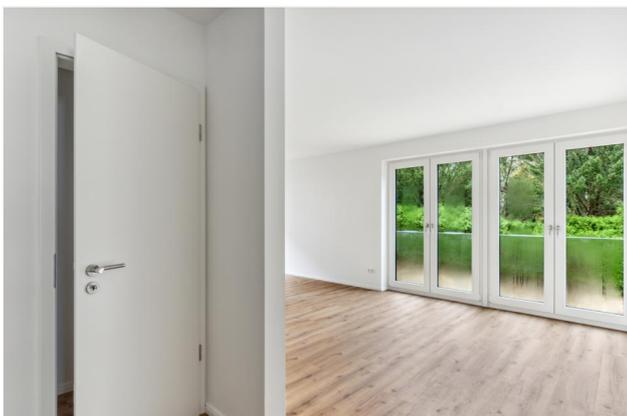
Visualisierung Vorderansicht



Richten Sie sich gedanklich auch schon ein?



Eingangsbereich

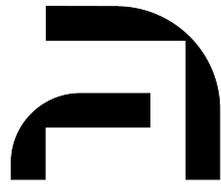


Abstellraum im Flur



Offenes Wohngefühl





Amoreal
Immobilien



Großzügig und lichtdurchflutet



Wohn- und Essbereich

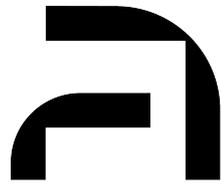


Schlafzimmer



Badezimmer





Amoreal
Immobilien

Grundriss

1. Obergeschoss

