

## Großzügiges Wohnen mit Weitblick – Dachgeschosswohnung mit Südwest-Terrasse am Park



22547 Hamburg

### Details

|            |                        |                     |                        |
|------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| ImmoNr     | LURUP 71               | Gesamtfläche        | ca. 112 m <sup>2</sup> |
| Objekttyp  | Dachgeschoss           | Anzahl Zimmer       | 3                      |
| Etage      | 2                      | Anzahl Schlafzimmer | 2                      |
| Kaufpreis  | 645.000,00 €           | Anzahl Badezimmer   | 1                      |
| Wohnfläche | ca. 101 m <sup>2</sup> | Baujahr             | 2015                   |
| Nutzfläche | ca. 112 m <sup>2</sup> | Zustand             | Gepflegt               |

|                             |                           |                         |                                            |
|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|
| Energieausweis              | Verbrauchsausweis         | Stellplätze             | 1 Tiefgaragenstellplatz                    |
| Endenergieverbrauch         | 70 kWh/(m <sup>2</sup> a) |                         | à 29.000,00 € (Kauf)                       |
| Energieausweis gültig bis   | 30.04.2036                | Balkon                  | Ja                                         |
| Baujahr lt.                 | 2015                      | Küche                   | Einbauküche, offene Küche, Küche vorhanden |
| Energieausweis wesentlicher | Pellet                    | Dist. Kindergarten (km) | 0,31 km                                    |
| Energieträger               |                           | Dist. Grundschule (km)  | 0,59 km                                    |
| Befeuerung                  | Pellet                    | Dist. Realschule (km)   | 10,24 km                                   |
| Heizungsart                 | Fußbodenheizung           | Dist. Gymnasium (km)    | 1,1 km                                     |
| Etagenzahl                  | 2,5                       | Dist. Autobahn (km)     | 2,85 km                                    |
| Fahrstuhl                   | Ja                        | Dist. Zentrum (km)      | 9,7 km                                     |
| Kabel Sat TV                | Ja                        |                         |                                            |

## Beschreibung

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung verbindet modernes Wohnen, Großzügigkeit und eine besondere Lage im Grünen. Das 2015 errichtete Gebäude präsentiert sich zeitgemäß und hochwertig. Die Wohnung überzeugt vor allem durch ihre offene Raumgestaltung, die Südwest-Dachterrasse und den freien Blick ohne unmittelbar gegenüberliegende Bebauung.

Auf ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein großzügiges Raumgefühl. Herzstück ist der rund 42 m<sup>2</sup> große Wohn-, Ess- und Kochbereich mit integrierter Einbauküche und direktem Zugang zur Dachterrasse. Der Blick ins Grüne und auf den angrenzenden Park sowie die geschützte Lage sorgen für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Neben dem Wohnbereich stehen ein gut geschnittenes Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und eine bodengleiche Dusche. Fußbodenheizung, elektrische Außenjalousien und CAT-Verkabelung bieten zeitgemäßen Wohnkomfort. Ein Personenaufzug verbindet die Wohnebene komfortabel mit den übrigen Etagen und der Tiefgarage. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz.

Die ursprüngliche Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag weist ca. 97,67 m<sup>2</sup> aus und berücksichtigt die ca. 11,84 m<sup>2</sup> große Dachterrasse zu einem Viertel. Bei der angegebenen Wohnfläche von ca. 100,63 m<sup>2</sup>, gerundet ca. 101 m<sup>2</sup>, wird die Dachterrasse zur Hälfte angerechnet.

Die Wohnung wird frei von Miet- und Pachtverhältnissen übergeben.

Kaufpreis Wohnung: 645.000 Euro

Tiefgaragenstellplatz: 29.000 Euro

Gesamtpreis: 674.000 Euro

Für Käufer provisionsfrei.

## Ausstattung

- großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- Baujahr 2015
- Wohnfläche ca. 100,63 m<sup>2</sup>, gerundet ca. 101 m<sup>2</sup>
- ca. 42 m<sup>2</sup> großer Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Südwest-Dachterrasse mit ca. 11,84 m<sup>2</sup> Grundfläche
- freier Grün- und Parkblick
- keine unmittelbar gegenüberliegende Bebauung
- hochwertiges Tageslichtbad
- Badewanne und bodengleiche Dusche
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- elektrische Außenjalousien
- moderne Einbauküche
- CAT-Verkabelung für Homeoffice und Netzwerk
- Personenaufzug
- eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- bezugsfrei
- für Käufer provisionsfrei

Hinweis zur Flächenberechnung:

Die ursprüngliche Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag weist ca. 97,67 m<sup>2</sup> aus. Darin ist die ca. 11,84 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit einem Viertel ihrer Grundfläche, entsprechend ca. 2,96 m<sup>2</sup>, berücksichtigt. Bei der hier angegebenen Wohnfläche von ca. 100,63 m<sup>2</sup> wird die Dachterrasse mit der Hälfte ihrer Grundfläche, entsprechend ca. 5,92 m<sup>2</sup>, berücksichtigt. Die Dachterrasse wird damit innerhalb des nach § 4 Wohnflächenverordnung zulässigen Rahmens angerechnet.

## KAUFPREISANGABEN

Kaufpreis Wohnung: 645.000 Euro

Tiefgaragenstellplatz: 29.000 Euro

Gesamtpreis: 674.000 Euro

Käuferprovision: provisionsfrei

## Lage

Grün wohnen und Hamburg trotzdem schnell erreichen.

Die Wohnung befindet sich in der Sprützwiese in Hamburg-Lurup, in einem gewachsenen und überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Umfeld im Hamburger Westen.

Das Besondere an der unmittelbaren Lage zeigt sich dabei nicht unbedingt auf der Straßenkarte, sondern beim Blick aus der Wohnung: Durch ihre Ausrichtung zum Grün bzw. Park genießt die Dachgeschosswohnung eine für Hamburg angenehme Sichtfreiheit und Privatsphäre. Gerade auf der Südwest-Dachterrasse

entsteht dadurch ein deutlich ruhigeres und geschützteres Wohngefühl als bei vielen innerstädtischen Wohnungen mit unmittelbar gegenüberliegender Bebauung.

Lurup bietet gleichzeitig eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Kindertagesstätten und Schulen befinden sich im Stadtteil und der näheren Umgebung. Auch verschiedene Sport- und Freizeitangebote sind gut erreichbar.

Mit dem Volkspark, dem Lise-Meitner-Park sowie den Sport- und Veranstaltungsstätten rund um den Volkspark befinden sich größere Grün- und Freizeitbereiche in gut erreichbarer Entfernung. Verschiedene Buslinien sowie weitere Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr ermöglichen eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile und der Hamburger Innenstadt. Auch die A7 ist mit dem Pkw gut erreichbar.

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.