Über den Dächern am Grün – 3 Zimmer, Südwest-Dachterrasse, Aufzug & provisionsfrei



22547 Hamburg

Details

ImmoNr	8176	Gesamtfläche	ca. 112 m²
Objekttyp	Dachgeschoss	Anzahl Zimmer	3
Etage	2	Anzahl Schlafzimmer	2
Kaufpreis	599.000,00 €	Anzahl Badezimmer	1
Wohnfläche	ca. 101 m²	Baujahr	2015
Nutzfläche	ca. 112 m²	Zustand	Gepflegt

Ihr Ansprechpartner
Herr Mario Schlichting
ms Immobilien
Markt 14
21509 Glinde / Hamburg

Tel./Mobil: +49(40) 67951793 / +49(173) 2149110
Fax: +49(40) 87504245
E-Mail: info@schlichtingimmobilien.de
Web: http://www.schlichtingimmobilien.de

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	70 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	30.04.2036
Baujahr lt.	2015
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Pellet
Befeuerung	Pellet
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	2,5
Fahrstuhl	Ja
Kabel Sat TV	Ja

Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 29.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Küche	Einbauküche, offene Küche, Küche vorhanden
Dist. Kindergarten (km)	0,31 km
Dist. Grundschule (km)	0,59 km
Dist. Realschule (km)	10,24 km
Dist. Gymnasium (km)	1,1 km
Dist. Autobahn (km)	2,85 km
Dist. Zentrum (km)	9,7 km

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 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein großzügiges Raumgefühl. Herzstück ist der rund 42 m² 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 m² aus und berücksichtigt die ca. 11,84 m² große Dachterrasse zu einem Viertel. Bei der angegebenen Wohnfläche von ca. 100,63 m², gerundet ca. 101 m², 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.

Ihr Ansprechpartner
Herr Mario Schlichting
ms Immobilien
Markt 14
21509 Glinde / Hamburg

Tel./Mobil: +49(40) 67951793 / +49(173) 2149110
Fax: +49(40) 87504245
E-Mail: info@schlichtingimmobilien.de
Web: http://www.schlichtingimmobilien.de

Ausstattung

- großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- Baujahr 2015
- Wohnfläche ca. 100,63 m^2, gerundet ca. 101 m^2
- ca. 42 m^2 großer Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Südwest-Dachterrasse mit ca. 11,84 m^2 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^2 aus. Darin ist die ca. 11,84 m^2 große Dachterrasse mit einem Viertel ihrer Grundfläche, entsprechend ca. 2,96 m^2, berücksichtigt. Bei der hier angegebenen Wohnfläche von ca. 100,63 m^2 wird die Dachterrasse mit der Hälfte ihrer Grundfläche, entsprechend ca. 5,92 m^2, 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

Ihr Ansprechpartner
Herr Mario Schlichting
ms Immobilien
Markt 14
21509 Glinde / Hamburg

Tel./Mobil: +49(40) 67951793 / +49(173) 2149110
Fax: +49(40) 87504245
E-Mail: info@schlichtingimmobilien.de
Web: http://www.schlichtingimmobilien.de

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.

Ihr Ansprechpartner
Herr Mario Schlichting
ms Immobilien
Markt 14
21509 Glinde / Hamburg

Tel./Mobil: +49(40) 67951793 / +49(173) 2149110
Fax: +49(40) 87504245
E-Mail: info@schlichtingimmobilien.de
Web: http://www.schlichtingimmobilien.de