

Etagenwohnung in Hamburg

Witte33: Lutherpark um die Ecke und der Volkspark ganz nah: 3 Zimmer, lichtdurchflutet + Süd-Loggia



Bahrenfeld - Witte33

Lutherpark um die Ecke und der Volkspark ganz nah: 3 Zimmer, lichtdurchflutet + Süd-Loggia!



WWW.CG-MAKLER.DE

Objekt-Nr. HHP110

Etagenwohnung

Verkauf: **825.000 €**

Ansprechpartner:
Patrick Görner
Telefon: 040 554402280

22761 Hamburg
Hamburg

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	96,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	1. OG
Übernahme	nach Absprache	Heizung	Fußbodenheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mit im grünsten Teil Bahrenfelds zwischen Goldschmidtpark (ehem. Bonnepark) und Lutherpark und nur einen Steinwurf entfernt vom Volkspark befindet sich unser attraktives Neubauprojekt mit nur 5 Wohneinheiten. Lage und Infrastruktur sind nahezu optimal. In Bahrenfeld finden Sie alles, was tagtäglich notwendig ist: Schulen und Kitas, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten etc. Die Anbindung an die Innenstadt mit dem Auto oder dem ÖPNV ist ebenso gut wie die Anbindung an die A7. Der Szenestadtteil Ottensen ist nur ein paar Minuten entfernt.

Der Grundriss dieser Wohnung ist klar strukturiert und ganz klassisch für eine 3-Zimmer-Wohnung. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zur Süd-Loggia ist lichtdurchflutet. Die beiden Zimmer eignen sich perfekt als großes Schlafzimmer und ein Gäste-/Arbeits- oder Kinderzimmer. Das Duschbad verfügt selbstverständlich über ein Fenster. Ihr Besuch kann das Gäste-WC benutzen und zusätzlich gibt es einen praktischen Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine/Trockner und Abstellfläche direkt in der Wohnung. Zudem hat diese Wohnung noch einen weiteren Abstellraum im Keller.

Die Ausstattung wurde mit bedacht ausgewählt und ist abgestimmt auf hohe Ansprüche und den aktuellen Wohntrends. Ein schöner Holzfußboden (Landhausdielen Eiche rustikal), der die Räume nochmals größer wirken lässt, hohe Türen, eine moderne und hochwertige Ausstattung der Bäder (großformatige Fliesen in 60x60, Grohe Armaturen und Markenkeramik). Noch können übrigens auch Ihre eigenen Wünsche bzgl. der Ausstattung berücksichtigt werden. Die Elektroplanung ist zeitgemäß und sieht eine CAT7-Verkabelung der Wohnräume vor.

Willkommen zuhause!

Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 1. Quartal 2025, lange gedulden müssen Sie sich auf Ihr neues Zuhause also nicht. Zu Ihrer Sicherheit ist die Zahlung des Kaufpreises übrigens erst vor Übergabe fällig. Die sonst üblichen Abschlagszahlungen nach MaBV entfallen somit.

Diese Wohnung eignet sich auch optimal als Kapitalanlage zur Vermietung. Fragen Sie uns gerne nach den Vermietungsmöglichkeiten und erzielbaren Mietpreisen.

Hinweis zum Energieausweis: Das Gebäude ist noch nicht fertiggestellt. Der Energieausweis wird umgehend nach Baufertigstellung erstellt.

Ausstattung

Highlights:

- Fahrstuhl vom Keller bis in die Endetage
- lichtdurchflutete Räume mit bodentiefen Fenstern und Gartenblick
- CAT 7 Verkabelung
- Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen und Bädern
- elektr. Rollläden
- Loggia mit pflegeleichtem und langlebigen WPC-Dielen
- exzellente Badausstattung (Grohe/Geberit/Villeroy & Boch) mit Wand- und Bodenfliesen im 60x60 Format

- die Wohnung verfügt ein Bad (mit Fenster) und ein separates Gäste-WC
- energieeffizient und nachhaltig mit Wärmepumpenheizung
- KfW Förderung (Programme 124 und 297)

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Gäste-WC

Sonstiges

CASINI & GÖRNER IMMOBILIEN wir freuen uns auf Sie!

Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per Mail.

040-55 44 022 80 +++ info@cg-makler.de

www.cg-makler.de

Gerne organisieren wir für Sie einen Besichtigungstermin oder beraten Sie.

Sämtliche technischen Objektdaten sind unverbindlich und basieren auf Angaben des Verkäufers. Als Rechtsgrundlage dient alleine der notarielle Kaufvertrag bzw. der schriftliche Mietvertrag.

Lage

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Courtage

keine Provision für Käufer

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich Wohnung 1



Schlafen Wohnung 1 Gartengesch

Exposé - Galerie



Kind Wohnung 1 Erdgeschoss

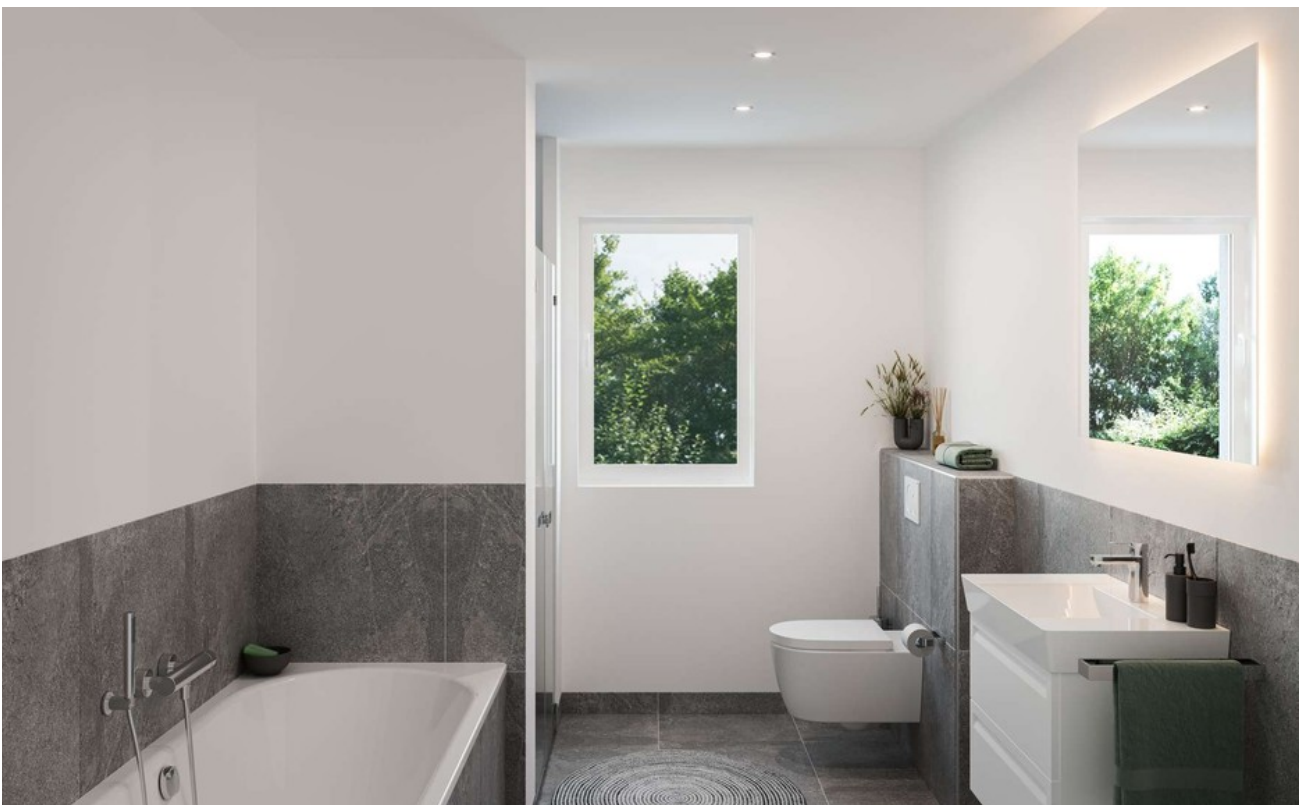


Arbeitszimmer Wohnung 4

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich Penthouse



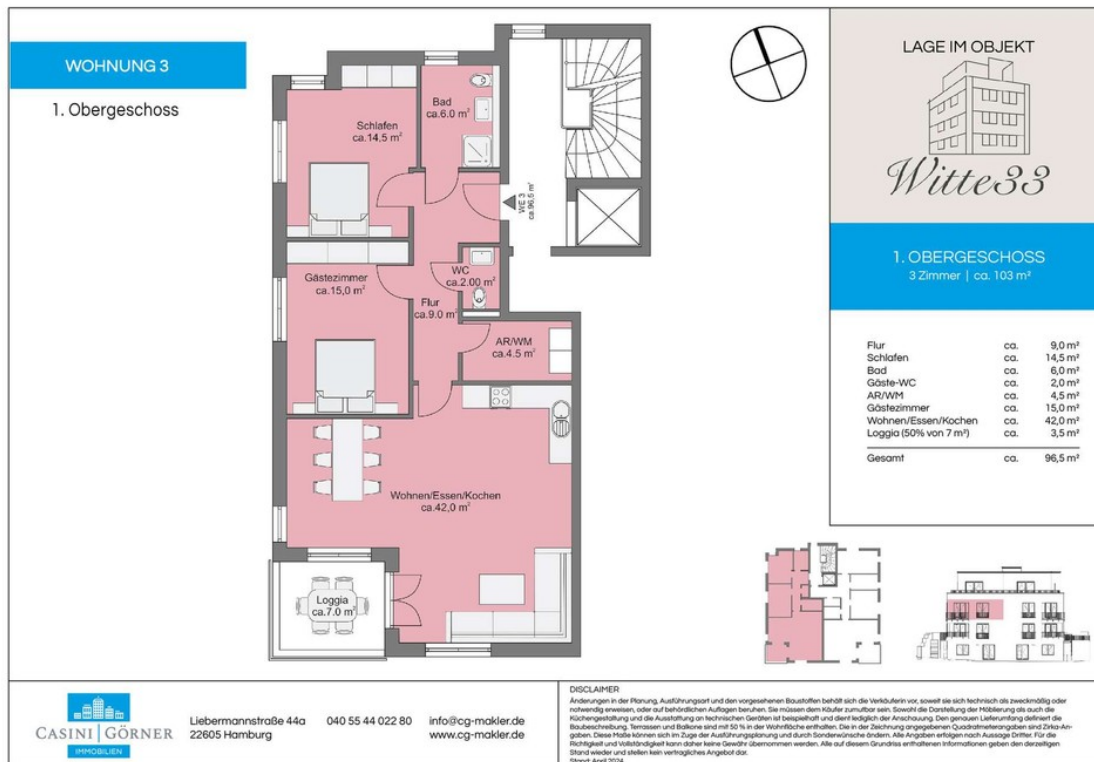
Badezimmer Wohnung 4

Exposé - Galerie



Draufsicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss WE3