

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

**Exklusivität trifft Moderne: Garten-Maisonette-Wohnung in gehobener Nachbarschaft nahe Elbufer!**



### Othmarschen

Exklusive Gartenwohnung über zwei Ebenen in bevorzugter Nachbarschaft, fußläufig zum Elbufer!



[WWW.CG-MAKLER.DE](http://WWW.CG-MAKLER.DE)

Objekt-Nr. HHP128

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **2.900.000 €**

Ansprechpartner:  
 Enrico Casini  
 Telefon: 040 554402280

22605 Hamburg  
 Hamburg

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Erdwärme	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	802 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### GEBÄUDE:

Der Neubau entstand 2016 als KfW 70 Effizienzhaus mit wohnungszentraler, kontrollierter Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Heiz- und Wasserversorgung wird durch erneuerbare Energien mit einer modernen Erdwärmepumpenanlage erzeugt. Die hochwertigen, größtenteils bodentiefen Holz-Alufenster sind 3fach- wärmeschutzverglast und mit elektrischem Sonnenschutz versehen. Die Frontoptik des Hauses besticht durch edle Natursteinelemente, die sich an ausgewählten Stellen befinden sowie über die gesamte Höhe des Hauseingangsbereiches. Auch das Treppenhaus befindet sich in einem sehr stilvollen und edlen Zustand. Des Weiteren ist eine großzügige Tiefgarage (insgesamt 12 Stellplätze) vorhanden, die direkt von der Wohnung im Souterrainbereich separat begehbar ist. Die beiden im Kaufpreis enthaltenen Tiefgaragenstellplätze könnten mit einem Sektionaltor versehen werden. Im Untergeschoss befinden sich neben der Tiefgarage sämtliche Kellerräume, der Gemeinschaftsfahrradkeller und der Technikraum. Ein edler Fahrstuhl mit weißen Glaspaneelen bringt Sie aus der Tiefgarage in jede Etage des Hauses.

### WOHNUNG:

Im Erdgeschoss dieser besonderen Immobilie befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit integrierter Küche und Essbereich sowie den Ausgang auf die sonnige und teilüberdachte Süd/Westterrasse mit anschließendem Gartenbereich. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss das Masterbedroom mit integriertem Ankleidezimmer und einem geräumigen En-Suite-Bad. Das En-Suite-Bad wurde mit einem Doppelwaschtisch nebst Unterschränken sowie einer begehbaren Dusche, Badewanne, WC und Fenster ausgestattet. Neben großflächigen (60x60) Fliesen sorgen hochwertige und stilvolle Tapeten für eine warme und angenehme Atmosphäre. Auf der Ebene befinden sich zwei weitere Schlafzimmer und ein Gäste-Duschbad. Über eine großzügige und offene Treppe wurde das Souterrain erschlossen. Im Souterrainbereich befinden sich zwei weitere Zimmer, die zur Zeit als Gästezimmer und Fitnessstudio genutzt werden. Beide Zimmer werden durch einen Lichthof optimal erhellt und sind daher vollwertig nutzbar. Des Weiteren befinden sich im Souterrain ein in anthrazit gehaltenes und großzügiges Duschbad mit Glasduschwand sowie Waschtisch, Handtuchheizkörper und Toilette. Des Weiteren befindet sich auf dieser Ebene ein Abstellraum, die Waschküche inkl. Wohnungstechnik, der separate Zugang in die Tiefgarage und eine großzügige Wohndiele mit vielen Stellmöglichkeiten.

### ERHALTUNGSRÜCKLAGE:

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Erhaltungsrücklage beträgt derzeit ca. € 23.683,22 (Stand 31.12.2022); auf diese Wohnung entfallen mithin ca. € 4.883,35.

### WOHNGELD:

Das monatliche Wohngeld für die Wohnung und die Tiefgaragenstellplätze belaufen sich derzeit auf € 802,43 inkl. Heizkosten, Zuführung in die Erhaltungsrücklage sowie Verwaltergebühr etc.

## Ausstattung

### AUSSTATTUNG:

Die moderne Maisonettewohnung verfügt insgesamt über ca. 260 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche sowie 6 Zimmer und sonnige Terrassenflächen im vorderen und rückwärtigen Bereich der Wohnung.

Bei dieser exklusiven und modernen Immobilie möchten wir auf viele Details aufmerksam machen:

- > großzügiger ca. 63 m<sup>2</sup> großer Wohn-Essbereich mit integrierter Küche, Kaminofen und großer Fensterfront zum Terrassen- und Gartenbereich
- > Süd/Westterrasse vor dem Wohnbereich mit ca. 60 m<sup>2</sup> inklusive einer Teilüberdachung (ca. 20 m<sup>2</sup> mit zwei elektrische Heizstrahlern), der westliche Terrassenteil kann mit einer Markise verschattet werden
- > eine weitere Terrasse aus WPC wurde zur nördlichen Grundstücksgrenze angelegt und lädt zu schönen Sonnenstunden ein
- > im vorderen Grundstücksbereich wurde oberhalb des Lichthofes ein uneinsehbarer Terrassenbereich gebildet für die morgendlichen und mittäglichen Sonnenstunden
- > komplett ausgestattete Lechnerküche mit blickhohem Backofen, Dampfgarer, Mikrowelle, Wärmeschublade, Weinkühlschrank, eine große Kochinsel mit vorgelagertem Tresenbereich mit integrierten Unterschränken sowie weitere diverse Ober- und Unterschränke mit einer überzeugenden und ansprechenden Optik
- > Echtholz-Eichenparkettböden wurden in sämtlichen Zimmern und Fluren verlegt
- > Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung (inkl. Souterrain)
- > Glasschiebetüren im Wohn- und Fitnessstudiobereich
- > ein En-Suite-Bad mit Wanne, Dusche, Handtuchhalter, Doppelwaschtisch mit Unterschränken, WC und Fenster
- > weiteres Gäste-Duschbad im Erdgeschoss mit Waschtisch inkl. Unterschrank, Handtuchhalter und WC
- > Gäste-Duschbad in anthrazit gehalten im Souterrainbereich
- > über das free@home System der Firma Busch-Jäger lassen sich via Smartphone oder eingebautem Panel der Sonnenschutz, die Fußbodenheizung und teilweise die Beleuchtung regulieren
- > Alarmanlage die zu einer Sicherheitsfirma aufgeschaltet ist
- > die Deckenhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,80 m und im Souterrain ca. 2,60 m
- > pflegeleicht angelegter Gartenbereich mit Bewässerungsanlage von Hunter Industries sowie ein Mähroboter von Husqvarna
- > Wasser- und Stromanschluss sowie Gartenbeleuchtung im vorderen und hinteren Gartenbereich
- > Abstellmöglichkeit im überdachten Bereich der Terrasse und ein kl. Gartenhaus im rückwärtigen Gartenteil
- > das Grundstück ist komplett eingezäunt und somit für Kinder und Hunde sehr geeignet

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## 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

LAGE:

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in begehrter und exklusiver Lage von Othmarschen, nur 12 Gehminuten vom beliebten Elbufer (Strandperle) entfernt. Der hochwertige Neubau aus 2016, mit lediglich sechs Wohnungen, liegt in einer ruhigen Seitenstraße zwischen Elbchaussee und Bernadottestraße. Die Nachbarschaft wird insbesondere durch herrschaftliche Villen- und Einfamilienhausbebauung sowie Eigentumswohnanlagen mit weitläufigen Grundstücken geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. An der „Liebermannstraße/ Bernadottestraße“, nur wenige Gehminuten entfernt, stehen den Anwohnern kleine, inhabergeführte Geschäfte wie u.a. ein Bäcker, Blumengeschäft, Schlachter, Obst- und Gemüseladen und Apotheke zur Verfügung. Ebenfalls ist hier eine Tankstelle angesiedelt.

Das Elbufer, der Jenisch Park, der Botanische Garten, Rathenaupark, Schröders Park, die Röpersweide mit der Hundewiese sowie die bekannte Einkaufsstraße "Waitzstraße" oder der Ortskern von Ottensen sind ein Spaziergang entfernt, mit dem Fahrrad oder per PKW zu erreichen. Für eine ausgedehnte Shoppingtour bietet sich z.B. das Elbeeinkaufszentrum oder die Hamburger Innenstadt an. Im direkten Umkreis befinden sich Kindergärten, Grundschulen, Gymnasien und Freizeitangebote, wie z.B. Golf, Tennis, Hockey und Reitställe. Der Anschluss an die Autobahn (A7/A23) ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Ärzte - jeglicher Spezialisierung - sind in der näheren Umgebung ansässig.

Durch eine Haltestation der Buslinie 111, 36 an der Elbchaussee (Station Hohenzollernring Süd) oder eine Haltestation der Linie 15 an der Bernadottestraße (Station Philosophenweg) ist die Lage an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der S-Bahnhof Othmarschen (S1, 11) an der Waitzstraße ist in wenigen Minuten zu erreichen. Mit dem PKW gelangen Sie in 3 Minuten zur Autobahnauffahrt A7, auch die Hamburger City ist nur ca. 20 Autominuten entfernt.

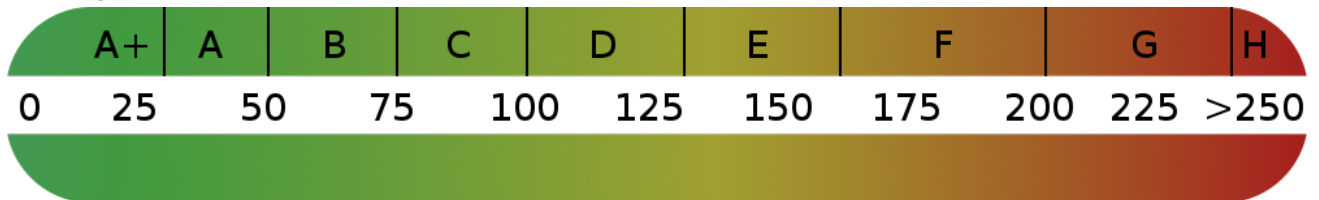
## Courtage

3,57 % inkl. MwSt.

Hinweis: Wir weisen darauf hin, dass wir als Makler mit dem Verkäufer einen separaten, provisionspflichtigen Maklervertrag mit einer Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe abgeschlossen haben (§ 656c BGB).

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,60 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Wohn-/ Essbereich



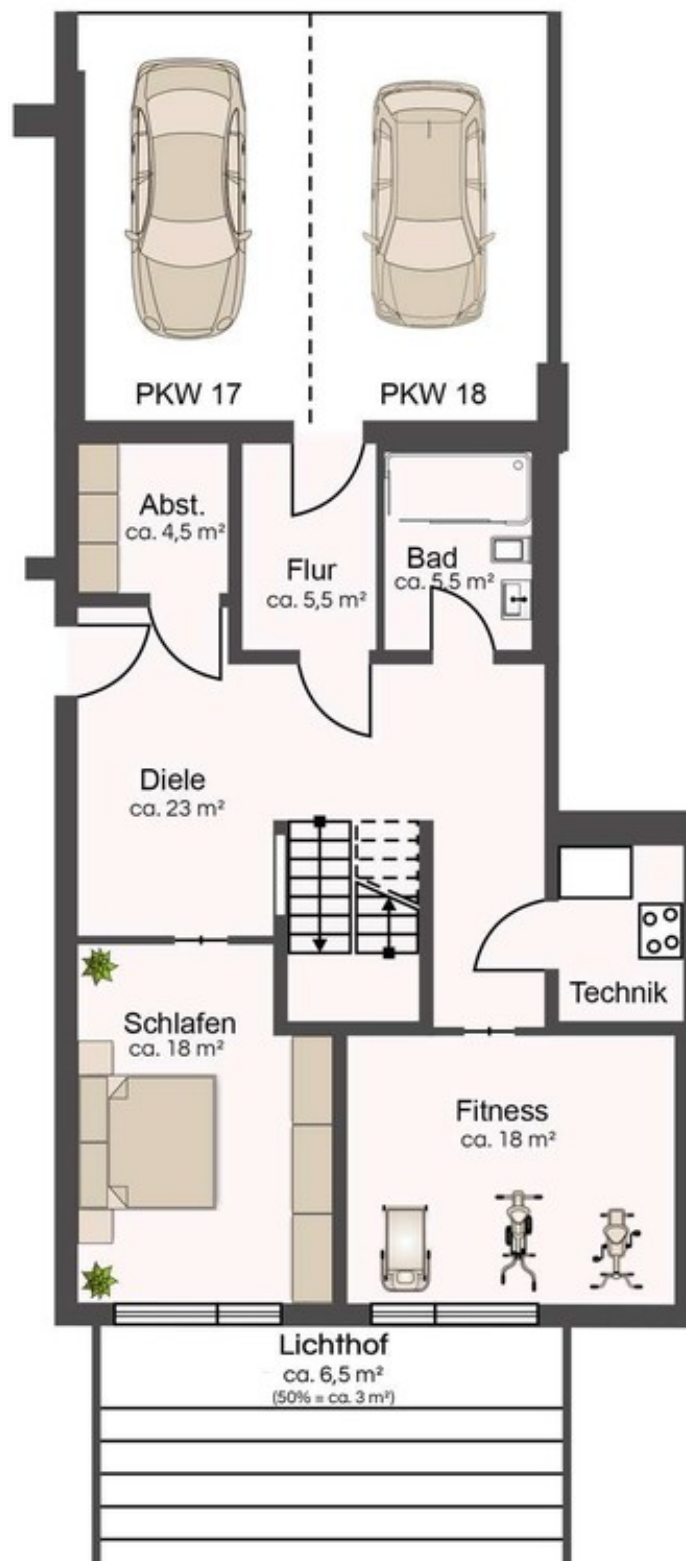
Wohn-/ Essbereich

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss I

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Gartengeschoss