ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Einfamilienhaus in Hamburg

upTOWNHOUSE - Leben in ausgezeichneter Architektur

Objekt-Nr. OM-295872

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.990.000 €**

Ansprechpartner:
Rene Fritzsche
Telefon: 0178 4778359

22081 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2017	Energieträger	Fernwärme
Grundstücksfläche	99,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	187,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Nutzfläche	22,00 m²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in diesem individuellen und modernen Townhouse mit ausgezeichneter Architektur in

äußerst zentraler Lage.

Das Gebäude wurde 2017 als Teil der „upTown Houses“, einem Gemeinschaftsprojekt von gleich sechs Architekturbüros und zwei Landschaftsarchitekten geplant und errichtet. Die ansprechend zeitlose Architektur bei gleichzeitiger Intimität für die Bewohner wurde mehrfach mit Architekturpreisen ausgezeichnet.

Die Wohnfläche von ca. 187 m² verteilt sich auf drei Voll- sowie ein Staffelgeschoss.

Empfangen von der hellen Diele, mit Platz für Jacken und Schuhe, geht es vorbei an der Gästetoilette, hinein in die offen gestaltete Wohnküche. Die bulthaup- Küche ist mit einer großzügigen Kochinsel sowie hochwertigen

Markengeräten der Firma Gaggenau ausgestattet. Der fließende Übergang in den Wohnbereich eignet sich hervorragend für einen kommunikativen Abend mit Freunden. Der Wohnbereich, der bereits über einen Kaminanschluss verfügt, ist mit einer großen Fensterfront mit Zugang zur fast 20 m² großen Terrasse und dem privaten Garten ausgestattet.

Über die Treppe, welche ein zentrales Design- Element des Hauses darstellt, gelangt man in das erste Obergeschoss. Dort befinden sich zwei helle und gut geschnittene Zimmer; eines zum Garten und eines mit eigenem Balkon über dem Hauseingang. Weiterhin stehen neben einem Badezimmer mit bodengleicher Rainshower- Dusche und separater Wanne auch ein Abstellraum mit Wasser- und Abwasseranschluss zur Verfügung.

Das zweite Obergeschoss ist mit einem großzügigen Badezimmer mit Blick in den Garten ausgestattet. Dort stehen neben einer freistehenden Badewanne auch eine bodengleiche Rainshower- Dusche sowie zwei Waschtische zur Verfügung. Der helle Masterbedroom bietet ausreichend Platz und verfügt über einen Zugang zum integrierten, begehbaren Ankleidezimmer. Im Staffelgeschoss findet sich ein lichtdurchfluteter, ca. 25 m² großer Raum, der sich zum Beispiel als zweites Wohnzimmer eignet und Zugang zu gleich zwei Dachterrassen bietet. So können Sie erst die Sonne auf der Dachterrasse Richtung Garten genießen und später auf der gegenüberliegenden Dachterrasse den

Sonnenuntergang neben den Mundsburg- Towern bewundern. Die Dachterrasse eignet sich ideal für ein Sonnenbad und ein Sonnensegel wurde bereits installiert.

Ihr neues Haus verfügt auch über einen eigenen Keller mit zwei Räumen inkl. eines weiteren Wasser- und Abwasseranschlusses. Durch den Keller gelangen Sie direkt in die gemeinschaftliche Tiefgarage. Der großzügige, im Preis inbegriffenen PKW- Stellplatz in der Tiefgarage bietet neben einer Wall- Box für ein Elektrofahrzeug auch ausreichend Platz für das Abstellen von Fahrrädern. So können Sie bequem entscheiden, ob Sie lieber mit dem Fahrrad, Auto oder mit der Bahn fahren. Die U- Bahn- Station Mundsburg ist nur 500m entfernt.

Ausstattung

Highlights:

• Ruhige Wohnlage, Straße wird nur durch Anwohner genutzt – wenig Verkehr

• bulthaup- Küche mit Gaggenau Geräte

• Hochwertige Türen mit innenliegenden Türbändern

• Fußbodenheizung und hochwertiges Parkett der Firma Bauwerk in jedem Wohnraum

• Hauptschlafzimmer mit Ankleidezimmer

• Staffelgeschoss mit zwei Dachterrassen

• Privater Garten

• Gartenterrasse mit Belag aus edlem Bangkirai-Holz und Markise

• Keller mit direktem Zugang zur Tiefgarage

• Praktischer Stauraum im Garten und Windfang

• Zentrale, hauseigene Lüftungsanlage

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

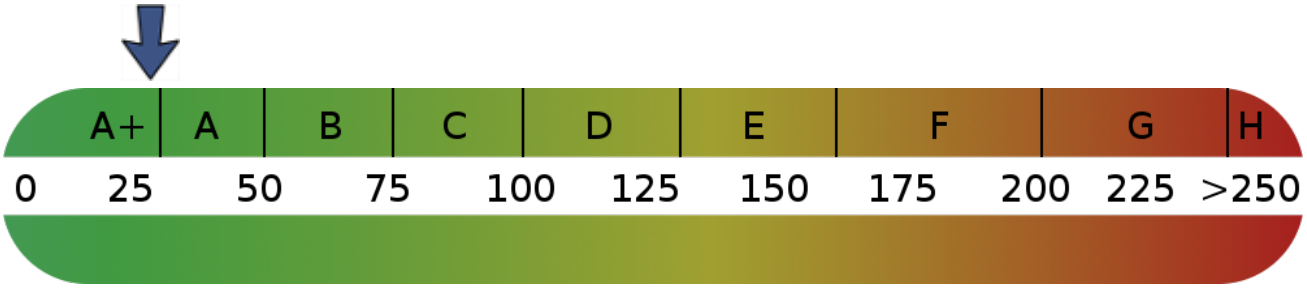
Lage

Im schönen Uhlenhorst befindet sich der Dorothea- Bernstein- Weg zentral gelegen an der Finkenau- so vereint Ihr neues Townhouse Privatsphäre mit modernster Ausstattung und zentraler Lage ohne auf die Vorzüge eines eigenen Gartens verzichten zu müssen. So erreichen Sie sowohl den entspannten Kuhmühlenteich als auch das trubelige Mundsburg- Center mit seinen vielen Geschäften und dem Kino in wenigen Minuten zu Fuß und auch die U- Bahn-Station Mundsburg (U3) ist nur 500m entfernt.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie

Sonnenterrasse

Exposé - Galerie

Staffelgeschoss + 2 Terrassen

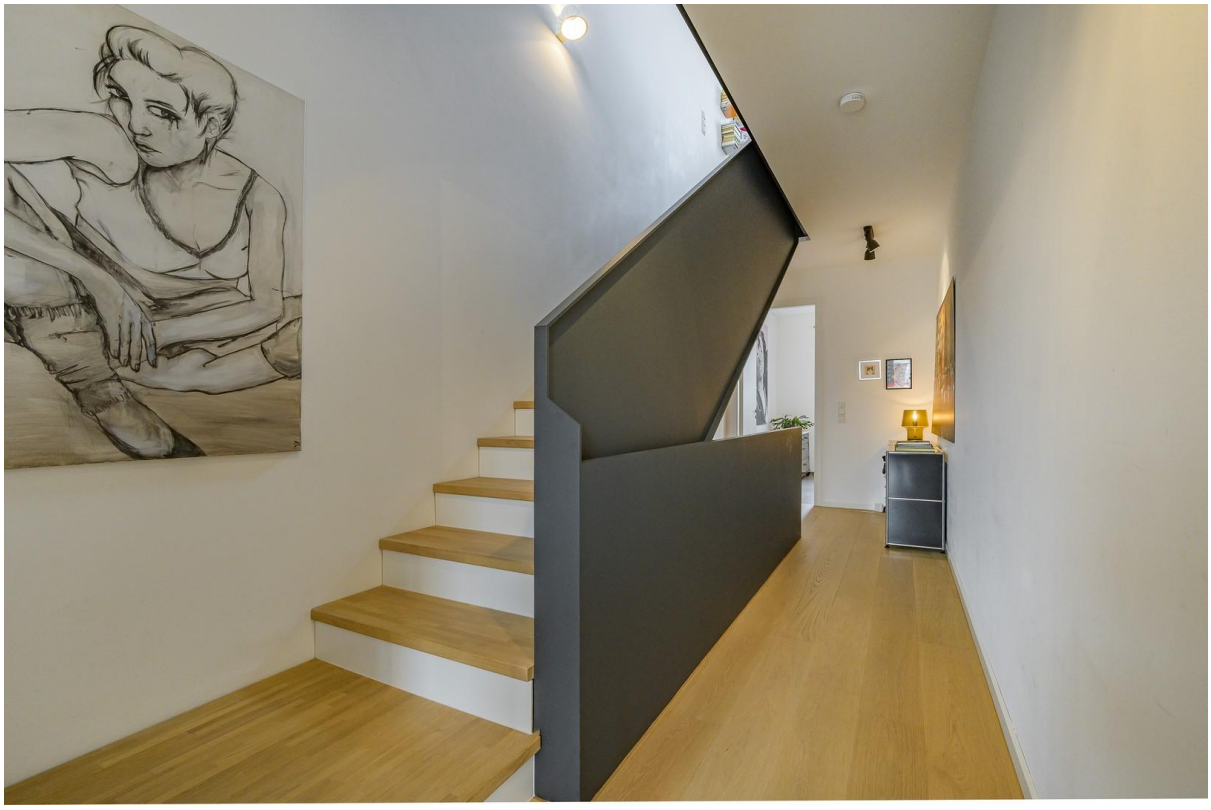
Staffelgeschoss + 2 Terrassen

Exposé - Galerie

Haupt- Schlafzimmer

Haupt- Badezimmer

Exposé - Galerie



Flurbereich und Treppe

Zimmer 1

Exposé - Galerie

Zimmer 2 + Balkon

zweites Badezimmer

Exposé - Galerie

Terrasse + Garten

Offene Wohn- Küche

Exposé - Galerie

Küchenbereich + Zugang Keller

Essbereich

Exposé - Galerie

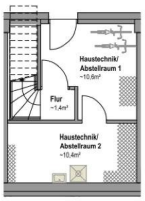
Offener Wohnbereich

Garderobe + Gäste- WC

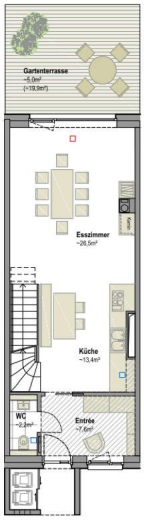
Exposé - Galerie

Hausansicht (Straßenseite)

GRUNDRISSE [KG und EG]



KELLERGESCHOSS
mit Zugang zur gemeinschaftlichen Tiefgarage
Nutzfläche ca. 22,4m²



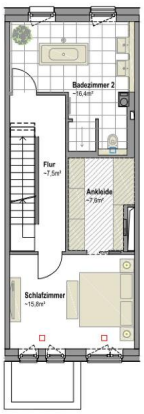
ERDGESCHOSS
Wohnfläche ca. 54,7m²

Grundrissskizzen, nicht maßstabsgetreu

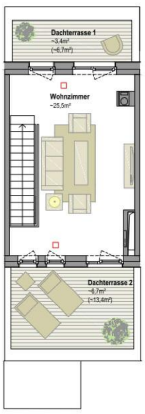
Exposé - Grundrisse

GRUNDRISSE [I. OG, II. OG, STG]

I. OG
Wohnfläche ca. 49,3m²



II. OG
Wohnfläche ca. 47,3m²



Staffelgeschoss
Wohnfläche ca. 35,6m²

Grundrissskizzen, nicht maßstabsgetreu