

# EXPOSÉ

## Charmante Dachgeschosswohnung mit Loggia und Balkon - Neubau-Erstbezug mit besonderem Flair



### ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 22043 Hamburg

Baujahr: 2026

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 59,53 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 8 m<sup>2</sup>

Aufzug: Personenaufzug

Balkon: ja

Anzahl Stellplätze: 1

**Kaufpreis**  
**€ 429.000,-**

**Flachsbarth & Kullick**

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg ° Tel.: 040 / 2513325

Fax: 040 / 250 70 94 ° info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

> Dachgeschosswohnung

> Hamburg

> 2 Zimmer

> 59,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: CB920



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	22043 Hamburg - Marienthal (Stadtteil), Schloßgarten 71
Baujahr	2026
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	59,53 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	8 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	429.000,- €
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	22 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2026
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	Die Courtage beträgt für den Käufer 1,5% des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Individuelle Besichtigungstermine können jederzeit vereinbart werden.

Schloßgarten 71 ist ein neu errichtetes Mehrfamilienhaus im KfW-55-Standard mit 6 Wohneinheiten und 4 Außenstellplätzen. Zudem ist das Haus voll unterkellert. Hier befinden sich die einzelnen Abstellräume zu den Wohnungen sowie ein großer allgemeiner Kellerraum für Fahrräder, Trocknen der Wäsche etc.

Alle Etagen lassen sich bequem per Fahrstuhl erreichen. Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden,

Videogegensprechanlage sowie toller Parkettfußboden sind nur einige der exklusiven Ausstattungsmerkmale.

Beheizt wird das Haus über eine moderne Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung).

Das Projekt wird voraussichtlich Ende Juni 2026 fertiggestellt.

## Ausstattung:

Wohnung Nr. 6:

- o Parkettboden mit Fußbodenheizung
- o Loggia und Balkon
- o Wohnzimmer mit offener Küche
- o Bad en Suite
- o Abstellraum
- o Bodentiefe Fenster für viel Licht
- o Hohe Decken
- o Video-Klingel- und Sprechanlage
- o Elektrorollläden an allen Fenstern
- o Glasfaser-Internet-Anschluss
- o Aufzug
- o Effiziente Wärmepumpe
- o KfW-55-Standard

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Grundriss.

Der Erwerb eines Außenstellplatzes für EUR 20.000,00 ist möglich.

Für weitere Details fordern Sie bitte die Bau- und Leistungsbeschreibung an.

## Lagebeschreibung:

Das Projekt liegt im beliebten Stadtteil Marienthal, welcher sich im Osten Hamburgs befindet. Marienthal verfügt über eine hohe Kaufkraft und die Nachbarschaft ist geprägt durch einen Mix aus Einzelhäusern sowie kleineren Wohnanlagen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (u.a. im Wandsbeker Quarree), zahlreiche Ärzte sowie grund- und weiterbildende Schulen sind in direkter Umgebung vorhanden. Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz besteht durch zahlreiche Buslinien sowie der U-Bahnstation Wandsbek Markt. Die Hamburger Innenstadt ist in ca. 20 Minuten zu erreichen.

## Sonstiges:

Für das Projekt liegt ein bedarfsorientierter Energieausweis mit folgenden Kennzahlen vor:

Energieverbrauchswert beträgt 22,0 kWh/ (m<sup>2</sup>\*a)

Energieträger: Luft-/ Wärmepumpe

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Hamburg
- > 2 Zimmer

- > 59,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: CB920



Baujahr: 2026  
Baujahr Wärmeerzeuger: 2026  
Energieklasse: A+

## Objektbilder:



## Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg  
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94  
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Hamburg
- > 2 Zimmer

- > 59,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: CB920



Wohnung Nr. 6



AU\_AnsichtenSüd



AU\_AnsichtenNord



AU\_AnsichtenWesten



AU\_AnsichtenOst



