

EXPOSÉ

Charmante Maisonettewohnung mit ausgebautem Spitzboden in ruhiger, grüner Lage von Marienthal!



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 22043 Hamburg
Baujahr: 1972
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 135 m²
Nutzfläche (ca.): 16 m²
Hausgeld (ca.): 456,91 €
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

**Kaufpreis
€ 625.000,-**

Flachsbarth & Kullick

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

> Maisonettewohnung

> Hamburg

> 4 Zimmer

> 135 m² Wohnfläche

> Objektnummer: CB949



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	22043 Hamburg - Marienthal (Stadtteil)
Baujahr	1972
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	135 m ²
Nutzfläche (ca.)	16 m ²
Kaufpreis	625.000,- €
Hausgeld (ca.)	456,91 €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieverbrauchskennwert	183,55 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	2023
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	Die Courtage beträgt für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 7 Einheiten, welches 1972 erbaut wurde. Das Gebäude ist mit weißem Klinker verblendet und liegt auf einem eingewachsenen Grundstück mit altem Baumbestand.

Das Haus ist voll unterkellert. Hier befinden sich die Abstellräume der einzelnen Wohnungen. Außenstellplätze liegen auf dem hinteren Grundstücksteil.

In den vergangenen Jahren wurde fortlaufend in das Gebäude investiert, u.a. wurde im Jahre 2023 die Heizungsanlage erneuert. Des Weiteren wurde die Dachabdichtung an den Gauben und am Schornstein instand gesetzt.

Ausstattung:

Die gepflegte Maisonettewohnung befindet sich im 2. Ober-/Dachgeschoss und erstreckt sich zusätzlich über den ausgebauten Spitzboden. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 82 m², die sich auf 3 Zimmer, Küche, zwei Bäder, Hauswirtschaftsraum und Flur verteilen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ca. 53 m² Nutzfläche im Spitzboden. Beide Ebenen wurden zwischen 2017-2019 modernisiert.

Das Herzstück bildet der offene Wohn-/Essbereich mit Küche (ca. 29 m²). Die Einbauküche verfügt über sämtliche E-Geräte und ist mit weißen Fronten und Arbeitsplatte ausgestattet. Eine Halbinsel mit Mikrowelle und Weinkühlschrank trennt Küche und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon.

Das Schlafzimmer hat eine Größe von ca. 13,76 m² und das dritte (halbe) Zimmer, welches sich ideal als Kinder-/Arbeitszimmer eignet, misst ca. 9 m².

Das Vollbad mit Fenster verfügt über eine Badewanne mit Glasabtrennung, WC, Waschtisch und Handtuchheizkörper. Im innenliegenden Bad sind Dusche, WC und Waschtisch vorhanden. Der Hauswirtschaftsraum ca. 2,11 m² bietet Platz für Waschmaschine und Trockner.

Über eine offene Eichentreppe gelangen Sie in den Spitzboden. Dieser wurde auf Grundlage einer Baugenehmigung mit der Wohnung verbunden und 2019 ausgebaut. Neben einem offenen Bereich, der derzeit als zusätzliches Wohnzimmer genutzt wird, steht hier ein separates Gäste-/Arbeitszimmer zur Verfügung. Zahlreiche Veluxfenster, darunter zwei Balkonfenster, sorgen für viel Tageslicht. Baurechtlich handelt es sich um Nutzfläche.

Die Wohnräume sind mit Eichen-Landhausdielen ausgestattet, Flur und Bäder sind gefliest. Die Fenster sind aus Holz und Kunststoff und die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über die Gaszentralheizung.

Zwei Kellerräume mit jeweils ca. 8 m² und ein Außenstellplatz mit E-Ladesäule gehören zur Wohnung.

Ergänzt wird die Haustechnik durch eine wohnungseigene Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung.

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich im gehobenen Stadtteil Marienthal im Osten Hamburgs, der sich durch seine ruhige und grüne Lage auszeichnet. Die Wohnstraße zeichnet sich durch eine vorwiegende Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern mit gehobener Ausstattung aus. In unmittelbarer Nähe finden Sie Grund- und weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf

Eckdaten

> Maisonettewohnung

> Hamburg

> 4 Zimmer

> 135 m² Wohnfläche

> Objektnummer: CB949



sowie Ärzte. Vor der Haustür erstrecken sich die wunderschönen Marienthaler Gehölze, die perfekt für ausgedehnte Spaziergänge und sportliche Aktivitäten geeignet sind.

Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz besteht durch die fußläufig erreichbaren Buslinien 7/263 sowie die U-Bahn am Wandsbek Markt. Über den Horner Kreisel sind die Autobahnen A1 und A24 schnell erreichbar. In die Hamburger Innenstadt sind es rund 25 Minuten erreichbar.

Sonstiges:

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor:

Endenergieverbrauch: 183,55 kWh/(m²·a)

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

Baujahr Gebäude: 1972

Baujahr Wärmeerzeuger: 2023

Energieeffizienzklasse: F

Warmwasser im Kennwert enthalten: ja

Objektbilder:



Wohn-/Essbereich



Essbereich mit Gaubenfenster



Wohn-/Essbereich mit Blick zur Küche



Küche mit Halbinsel

Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 • 22087 Hamburg

Tel.: 040 / 2513325 • Fax: 040 / 250 70 94

info@flachsbarthkullick.de • www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Hamburg
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB949



Einbauküche



Schlafzimmer



Küche mit Zugang zum Balkon



Schlafzimmer



Eingangsbereich



Kinderzimmer

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Hamburg
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB949



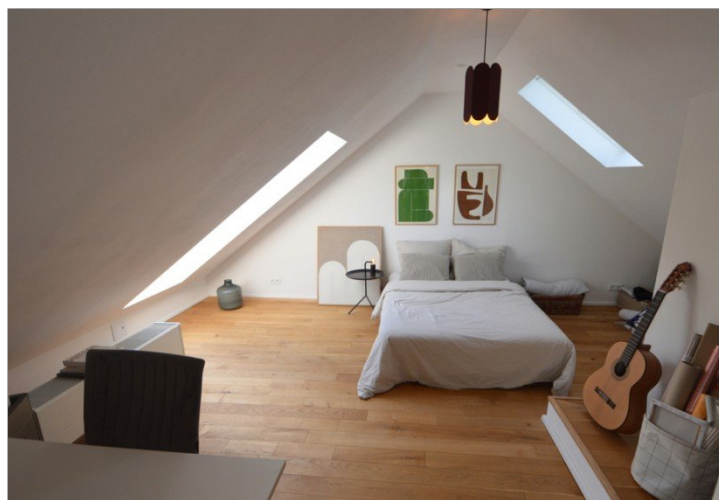
Kinderzimmer



Spitzboden mit Balkonfenster



Wannenbad



Spitzboden - Gäste-/Arbeitszimmer



Spitzboden - offener Bereich



Spitzboden - Gäste-/Arbeitszimmer

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Hamburg
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB949



Spitzboden - Treppenaufgang



Seitenansicht



Außenstellplatz mit E-Ladesäule



Straßenansicht



Gartenansicht



Photovoltaikanlage

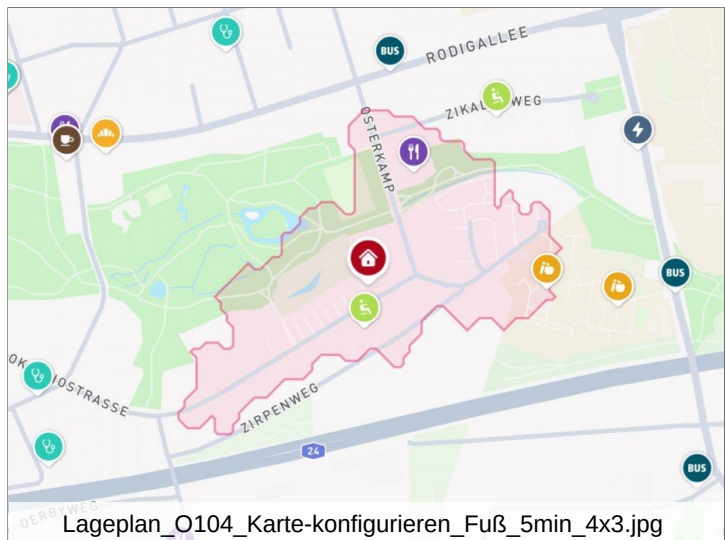
Flachsbarth & Kullick

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

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Hamburg
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB949



Lageplan_O104_Karte-konfigurieren_Fuß_5min_4x3.jpg



Balkon



Balkon mit Blick ins Grüne



Flur

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Hamburg
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB949



Wannenbad



Treppe zum Spitzboden

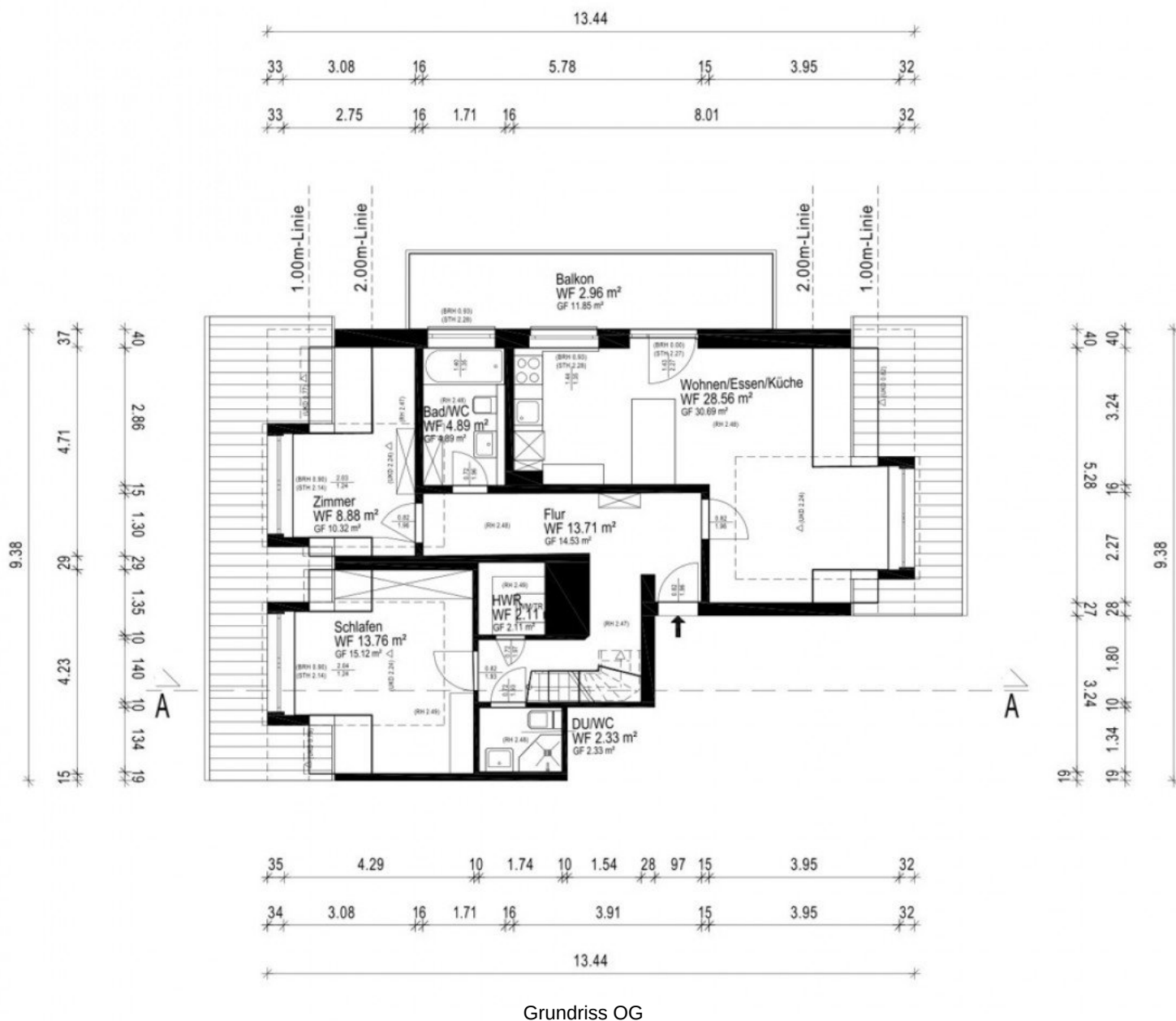


Duschbad

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Hamburg
- > 4 Zimmer

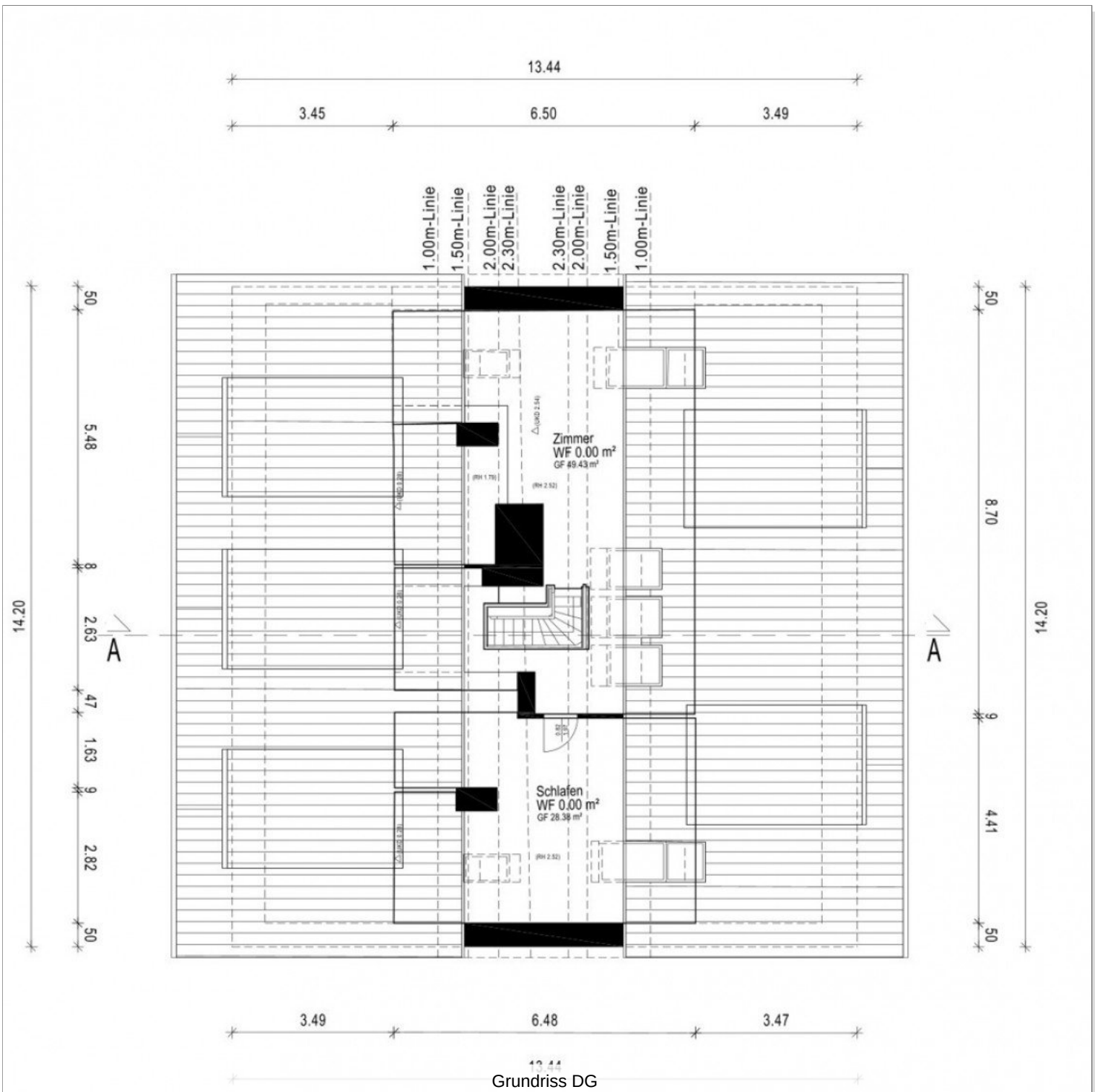
- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB949



Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Hamburg
- > 4 Zimmer

- > 135 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB949



Eckdaten

> 4 Zimmer

> Objektnummer: CB949



Ansprechpartner:

E-Mail: c.bellingrodt@flachsbarthkullick.de

Firmendaten:

Zuständige Berufsaufsichtsbehörde
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt HH-Nord
Kümmellstrasse 7, 20243 Hamburg
Telefon: 040 - 42828-0, Fax: 040 - 4282935

Ihre Notizen: