

EXPOSÉ

Exklusive Maisonettewohnung im Dachgeschoss mit Spitzboden, Balkon und Loggia



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 22043 Hamburg
Baujahr: 2026
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 137,60 m²
Nutzfläche (ca.): 8 m²
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja
Anzahl Stellplätze: 1

Kaufpreis
€ 855.000,-

Flachsbarth & Kullick

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

> Dachgeschosswohnung

> Hamburg

> 5 Zimmer

> 137,60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: CB919



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	22043 Hamburg - Marienthal (Stadtteil), Schloßgarten 71
Baujahr	2026
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	137,60 m ²
Nutzfläche (ca.)	8 m ²
Kaufpreis	855.000,- €
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	22 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2026
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	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 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. 5:

- o Parkettboden mit Fußbodenheizung
- o Wohnzimmer mit offener Küche
- o Balkon
- o Maisonnette & Loggia
- o 2 Bäder
- o Spitzboden
- 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

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/ (m²*a)

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Hamburg

> 5 Zimmer

> 137,60 m² Wohnfläche

> Objektnummer: CB919



Energieträger: Luft-/ Wärmepumpe

Baujahr: 2026

Baujahr Wärmeerzeuger: 2026

Energieklasse: A+

Objektbilder:



Wohnung Nr. 5



Wohnung Nr. 5



Wohnung Nr. 5



Wohnung Nr. 5



Wohnung Nr. 5

Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg

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

info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Hamburg
- > 5 Zimmer

- > 137,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB919



Wohnung Nr. 5



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



AU_AnsichtenNord

Eckdaten

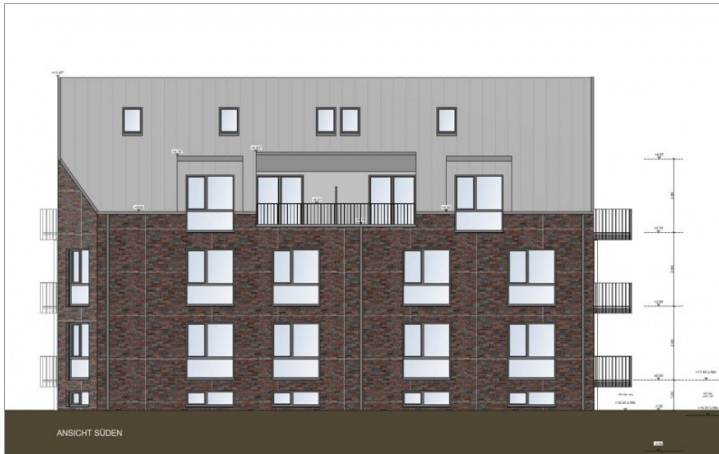
- > Dachgeschosswohnung
- > Hamburg
- > 5 Zimmer

- > 137,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB919



ANSICHT OSTEN

AU_AnsichtenOst



ANSICHT SÜDEN

AU_AnsichtenSüd



ANSICHT WESTEN

AU_AnsichtenWesten



Sonntige Loggia



Fahrstuhl

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Hamburg
- > 5 Zimmer

- > 137,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB919

