

EXPOSÉ

Helle Neubauwohnung im 1. Obergeschoss mit West-Balkon!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 22043 Hamburg
Baujahr: 2026
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 75,47 m²
Nutzfläche (ca.): 8 m²
Etage: 1
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 529.000,-

> Etagenwohnung

> Hamburg

> 3 Zimmer

> 75,47 m² Wohnfläche

> Objektnummer: CB917



Objekteckdaten:

| | |
|----------------------------|---|
| Objektart | Etagenwohnung |
| Adresse | 22043 Hamburg - Marienthal (Stadtteil), Schloßgarten 71 |
| Baujahr | 2026 |
| Zimmerzahl | 3 |
| Wohnfläche (ca.) | 75,47 m ² |
| Nutzfläche (ca.) | 8 m ² |
| Kaufpreis | 529.000,- € |
| Etage | 1 |
| 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 | 1 |
| WC | 1 |
| 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 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. 3:

- o Parkettboden mit Fußbodenheizung
- o Balkon
- o Wohnzimmer mit offener Küche
- o Gäste-WC
- 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:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 3 Zimmer

- > 75,47 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB917



Energieverbrauchswert beträgt 22,0 kWh/ (m²*a)

Energieträger: Luft-/ Wärmepumpe

Baujahr: 2026

Baujahr Wärmeerzeuger: 2026

Energieklasse: A+

Objektbilder:



Wohnung Nr. 3



Wohnung Nr. 3



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg

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

info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 3 Zimmer

- > 75,47 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB917



Außenansicht



AU_AnsichtenSüd



AU_AnsichtenNord



AU_AnsichtenWesten



AU_AnsichtenOst

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 3 Zimmer

- > 75,47 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB917



