

EXPOSÉ

Wohnung mit besonderem Flair! Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Alsterdorf



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 22297 Hamburg
Baujahr: 1984
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 72 m²
Hausgeld (ca.): 325,- €
Etage: 3
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

**Kaufpreis
€ 450.000,-**

> Etagenwohnung
> Hamburg
> 3 Zimmer

> 72 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB941



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung		
Adresse	22297 Hamburg - Alsterdorf (Stadtteil), Alsterdorfer Straße 247		
Baujahr	1984		
Zimmerzahl	3		
Wohnfläche (ca.)	72 m²		
Kaufpreis	450.000,- €		
Hausgeld (ca.)	325,- €		
Etage	3		
Anzahl Etagen	3		
Balkon	ja		
Anzahl Stellplätze	1		
Tiefgarage	Anzahl 1		
Energieausweis	Verbrauchsausweis		
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht		
Energieverbrauchskennwert	98 kWh / (m²*a)		
Energieausweis gültig bis	2028-02-07		
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014		
Energieausweis Werteklasse	C		
Energieausweis Baujahr	1991		
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung		
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:

Die Wohnanlage wurde 1984 erbaut und besteht aus insgesamt 18 Wohn-/ Büroeinheiten, die sich auf die Hauseingänge Alsterdorfer Straße 247/ Carl-Cohn-Straße 71 verteilen.

Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss befinden sich Büroräume sowie in den Etagen 2. Obergeschoss und 3. Ober-/ Dachgeschoss die

Wohnungen.

Es handelt sich um eine sehr gepflegte Wohnanlage, in der regelmäßige Instandhaltungen und Sanierungen durchgeführt werden. So wurde im Jahr 2025 das Dach der Wohnanlage erneuert. Darüber hinaus werden im Jahre 2026 die Fenster sukzessive bzw. vollständig in der gesamten WEG ausgetauscht.

Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und hat eine Wohnfläche von ca. 72m², die sich auf Wohnzimmer, Balkon, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, offene Küche, Vollbad, Abstell- und Garderobenkammer sowie Flur verteilen. Des Weiteren gehört und ein Tiefgaragenstellplatz mit zur Wohnung.

Mit Betreten der Wohnung kommt der besondere Charme der Wohnung hervor. Der offene Eingangsbereich mit direkter Anbindung an die Küche, Wohnzimmer und dem dritten Zimmer in Kombination mit den teilweise bodentiefen Fenstern ist etwas ganz Besonderes. Eine fantastische Helligkeit, der unverbaubare Blick vom Balkon sowie der offene Kamin im dritten Zimmer sind absolute Highlights.

Die offene Einbauküche (inkl. sämtlicher E-Geräte) mit Tresen passt sich optimal dem Gesamtbild an. Das moderne Vollbad wurde vor wenigen Jahren erneuert.

Vom Schlafzimmer abgehend befindet sich eine kleine Ankleide. Zwei weitere Abstellräume dienen als Stauraum. Beim Fußboden handelt es sich um Eichenparkett (geölt).

Zwei vorhanden Oberlichter im Wohnzimmer und Diele sorgen für zusätzliche Helligkeit.

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen über die Gasheizung (Fußbodenheizung). Die Fenster sind aus Kunststoff und wurden teilweise bereits in 2026 erneuert. Im Herbst 2026 werden die Veluxfenster und das Schlafzimmerfenster erneuert.

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört mit zur Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten.

Lagebeschreibung:

Die Wohnanlage befindet sich im beliebten Alsterdorf, welcher an den Stadtteil Winterhude und "die grüne Oase" des Stadtparks angrenzt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, Ärzte und Schulen sind im direkten Umfeld, zumeist fußläufig, zu erreichen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz besteht durch die Buslinie 19 oder die U-Bahn-Station Alsterdorf. Die Hamburger Innenstadt ist in rund 20 Minuten zu erreichen.

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 3 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB941



Sonstiges:

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor:

Kennzahl 98 kWh/(m²*a)

Energieträger: Gas

Baujahr Gebäude: 1984

Baujahr Anlagentechnik 1991

Energieeffizienzklasse: C

Energieverbrauch für Warmwasser ist im Kennwert berücksichtigt.

Objektbilder:



Esszimmer



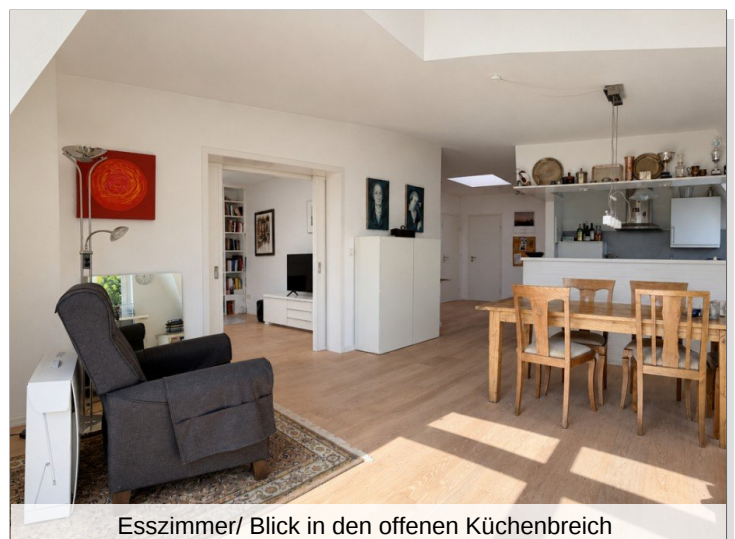
Balkon



Esszimmer



Esszimmer



Esszimmer/ Blick in den offenen Küchenbereich

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

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB941



Küche



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer

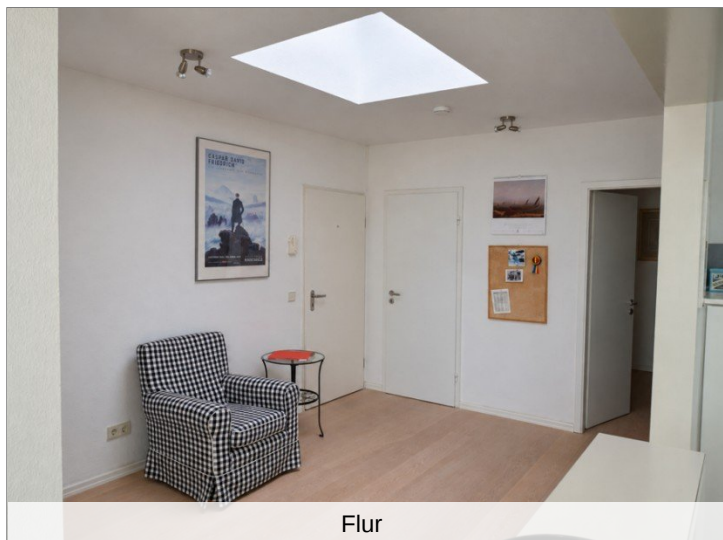


Flur

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 3 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB941



Flur



Tiefgarage



Hausansicht



Zufahrt Tiefgarage



Arbeitsecke

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 3 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB941



Wohnzimmer

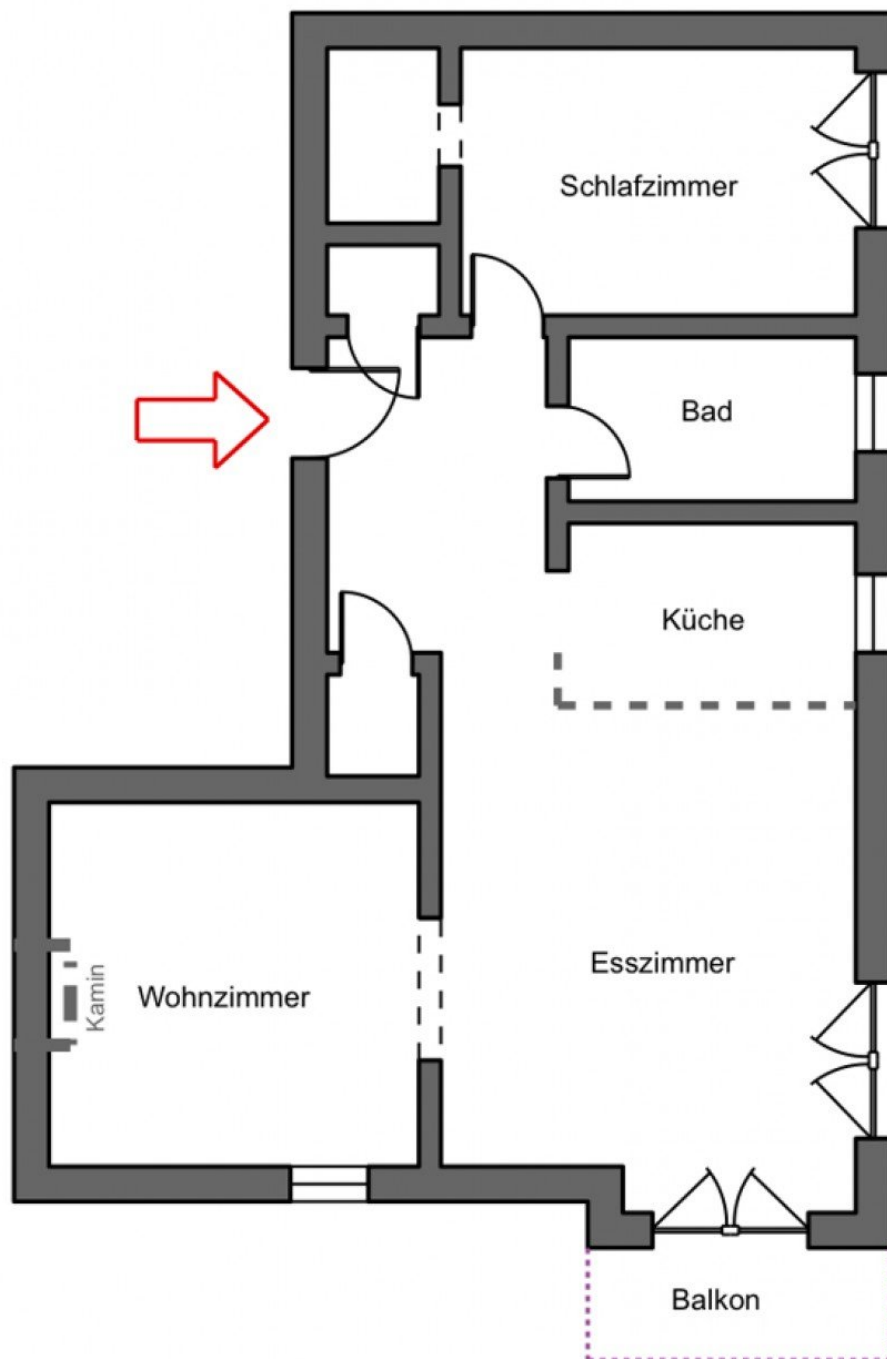


Bad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 3 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB941



Grundriss

Eckdaten

> 3 Zimmer

> Objektnummer: CB941

**Ansprechpartner:**

E-Mail: g.ramoeller@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: