

## Charmante, helle 3-Zimmer-Wohnung in Duvenstedt



Immo ID: 7767

22397 Hamburg-Duvenstedt

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5871
Verfügbar ab	ab sofort
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1993
PLZ	22397
Ort	Hamburg-Duvenstedt
Stadtteil	Duvenstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	102,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 1
Kaufpreis	399.000,00 €
Hausgeld	450,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Energieverbrauch	76,20 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	06.10.2030
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	1993

## Beschreibung

Im Jahre 1992/93 entstand im "Wohnpark Trilluper Weg" dieses in konventioneller Bauweise errichtete Mehrfamilienhaus. Die Außenfassade besteht überwiegend aus rotem Klinker, teilweise weiß verputzt mit Wärmeblendverbundsystem. Die Fenster- und Balkontürelemente wurden zwischenzeitlich erneuert und sind größtenteils bereits aus Kunststoff. Die Innentüren sind in weißer Ausführung. Die Beheizung erfolgt mittels einer Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Im Keller befindet sich eine Waschküche die gemeinschaftlich genutzt werden kann und ein großzügiger Kellerraum für Abstellzwecke, welcher der Wohnung zugewiesen ist. Vor dem Haus ist dieser Wohnung ein PKW-Stellplatz zugeordnet.

## Lage

Herrlich grüne und erholungsaktive Umgebung mit dem Duvenstedter Brook, dem Wohldorfer Wald und dem Rodenbeker Quellental sowie dem Alsterlauf, der nur ein paar Minuten fußläufig vom Objekt entfernt liegt. Die grüne Natur lädt zum Spaziergehen, Radfahren und Laufen ein, auch zahlreiche Sportarten wie Golf, Tennis, Reiten, Mannschaftssport etc. - werden im Umfeld angeboten. Die Infrastruktur in Duvenstedt ist durch die gute Busanbindung zur S-Bahn Poppenbüttel oder zur U-Bahn Ohlstedt einerseits, und durch den sehr beliebten Ortskern mit hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und den öffentlichen Einrichtungen andererseits, bestens vorhanden. Die Fahrzeit mit dem Auto zum Alstertal-Einkaufs-Zentrum (AEZ) beträgt gerade einmal knapp 10, in die Hamburger Innenstadt etwa 30 Minuten.

## Ausstattung

Diese charmante 3-Zimmer Wohnung mit rund 102 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche wurde erst im Jahre 2018 umfangreich modernisiert und verfügt über einen optimal gestalteten Grundriss. Das Objekt ist mit hochwertigem Eichenparkettfußboden ausgestattet. Die Küche sowie die Bäder verfügen über Fliesen. Vom Flur aus können alle Räumlichkeiten erreicht werden. Die geräumige Einbauküche verfügt, neben allen erforderlichen elektrischen Geräten wie Backofen, Cerankochfeld und Abzugshaube, auch über ausreichend Ober- und Unterschränke sowie Arbeitsfläche. Das rund 24 m<sup>2</sup> Wohn- und Esszimmer ist durch die bodentiefe Fenster- und Terrassentürelemente mit einer optimalen Belichtung versorgt. Vom Wohnbereich ist der circa 10 m<sup>2</sup> große Südwest-Balkon mit angrenzendem Abstellraum zu erreichen. Weiter befindet sich auf dieser Ebene ein Arbeits-/Kinderzimmer sowie ein Duschbad. Über 5 Stufen erreicht man den "persönlichen Bereich" mit großzügigem Schlafzimmer und Badezimmer ensuite. Das Schlafzimmer verfügt über einen großzügigen Einbauschränk. Das Vollbad ist mit einer Badewanne und einem Anschluss für eine Waschmaschine ausgestattet. Über eine Holzterrappe mit offenen Trittstufen wird der circa 25 m<sup>2</sup> große Galeriebereich der Wohnung erreicht. Dieser ist sehr geräumig und aufgrund der großzügigen Fensterelemente als sehr hell zu bezeichnen. Zuletzt wurde dieses Zimmer als Elternschlafbereich genutzt. Ein Abstellraum ist hier ebenfalls vorhanden.

Insgesamt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung zzgl. weiterer Nutzfläche im ausgebauten Spitzboden in absolut ruhiger Lage, die sich ideal für einen 2-3 Personenhaushalt eignet.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øsehr gepflegte Wohnanlage
- Øgeräumige Zimmer
- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- ØAußenstellplatz

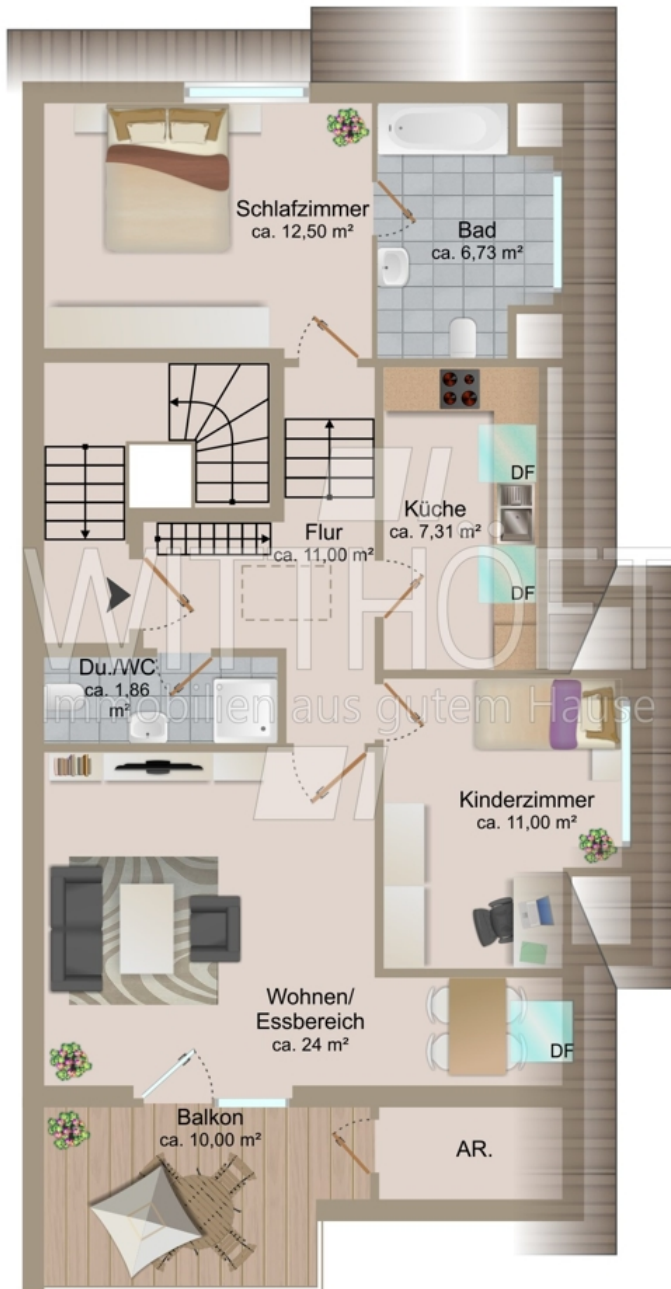
sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren. Die Wohnung wird Sie überzeugen!

## Bildergalerie

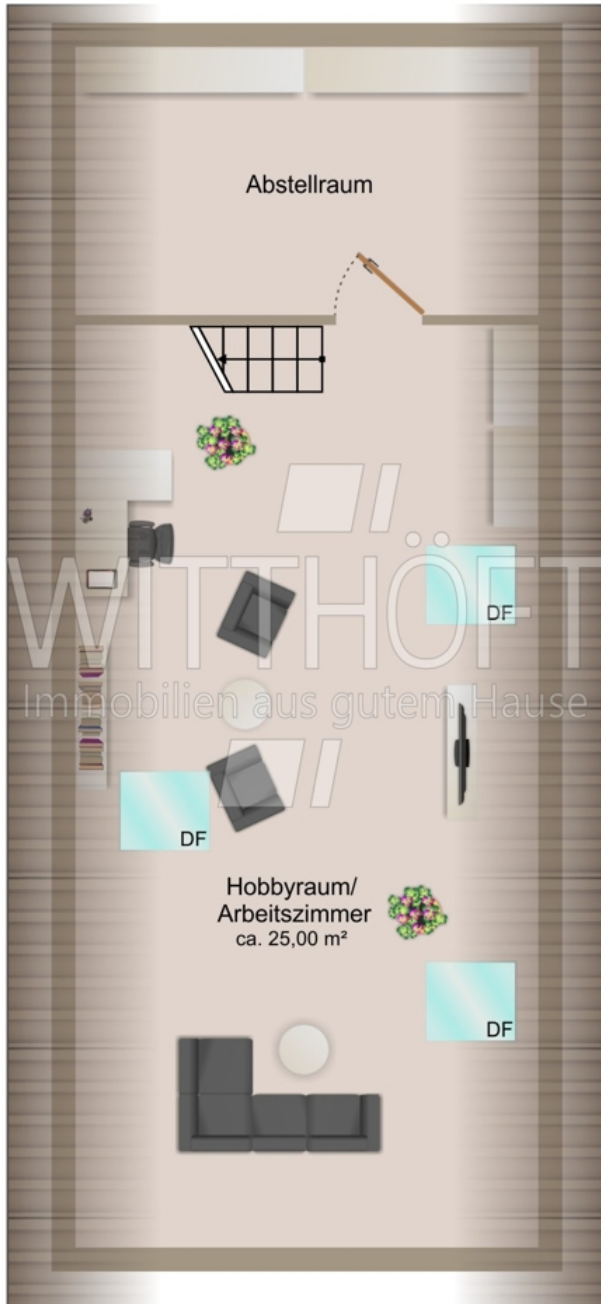
### Wohn- und Essbereich



# Grundriss



# Grundriss Spitzboden





## Balkon





## Flur



## Küche



## Kinder-/Arbeitszimmer



## Duschbad





## Schlafzimmer



## Schlafzimmer II



## Badezimmer



## Spitzboden





## Hausansicht



## Haus vorne





ruhige Sackgassenlage





Ihr Ansprechpartner

Sara Dottorini

Tel.: 040 - 63 64 63 57

E-Mail: [sara.dottorini\(at\)witthoeft.com](mailto:sara.dottorini@witthoeft.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.