

helle, barrierefreie Wohnung im Herzen von  
Duvenstedt



Immo ID: 7943

22397 Hamburg-Duvenstedt

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5959
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	2001
PLZ	22397
Ort	Hamburg-Duvenstedt
Stadtteil	Duvenstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	148,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Stellplätze	Stellplatz: Stellplatzkaufpreis 32.000,00 €, Anzahl 1
Aufzug	Personenaufzug
Kaufpreis	698.000,00 €
Hausgeld	868,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Energieverbrauch	118,60 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	03.02.2025
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	2001

## Beschreibung

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem Gebäude mit vier Wohneinheiten. Das Gebäude ist Teil einer liebevoll angelegten Wohnanlage im Herzen von Duvenstedt. Konzipiert und erbaut wurde es durch das lokal bekannte und renommierte Architekturbüro Jürjens. Die Fertigstellung war 2001.

Bei dieser Wohnung handelt es sich um eine besonders schöne, großzügige und barrierefreie Wohnung am Ende der Anlage. Bereits während der Bauphase wurden hier zwei Wohnungen zusammengelegt, so dass die Wohnung in alle Himmelsrichtungen belichtet ist und es lediglich Nachbarn darunter und darüber gibt. Selbstverständlich hat man die Möglichkeit, die Wohnungen wieder zu trennen, da weiterhin zwei Grundbücher bestehen.

Zu der Anlage gehört eine große Tiefgarage mit sehr großen Einzelstellplätzen mit zusätzlichem, elektrischen Tor. Eine Garage kann hier erworben werden. Das Wohngeld hierfür beträgt derzeit mtl. € 21,--. Zu der Wohnung gehören zwei Kellerabstellräume. Die Gebäude verfügen über Fahrstühle. Beheizt werden die Gebäude über eine Gaszentralheizung - ebenfalls mit zentraler Warmwasserbereitung.

## Lage

Besser geht es nicht!!!

Die hier zum Verkauf angebotene Eigentumswohnung befindet sich in absolut ruhiger aber auch sehr zentraler Lage von Duvenstedt. Vor Ort befinden sich sämtliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie diverse Restaurants. Zwei Buslinien verbinden Duvenstedt mit der U-Bahnstation Ohlstedt und der S-Bahnstation Poppenbüttel mit angrenzendem Alstertal-Einkaufszentrum. Eine Grundschule sowie ein Kindergarten befinden sich in der Nähe. Weiterführende Schulen sind mit dem Fahrrad erreichbar. Der Freizeitwert in Duvenstedt ist durch die Nähe zur Natur mit dem Alsterlauf und dem Duvenstedter Brook unbezahlbar. Golfplätze, Reitmöglichkeiten sowie Joggingstrecken in der Natur befinden sich ganz in der Nähe.

## Ausstattung

Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist ausgesprochen hell. Durch die Vereinigung von zwei Wohnungen ist die Wohnung sehr großzügig und verfügt gleichzeitig über praktische Abstellmöglichkeiten durch zwei Nebenräume. So wurde z.B. der breite Flur vor dem Bade- und Schlafzimmer als zusätzlicher Ankleidebereich genutzt.

Die Wohn- und Schlafräume sind derzeit mit Teppichauslegeware versehen. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die Dachterrasse/den Balkon mit Südausrichtung. Vom derzeitigen Essbereich und der Küche gelangt man auf den Westbalkon. Die Küche aus dem Baujahr ist - ebenso wie die Bäder, äußerst gepflegt. Sie ist mit einem zeitlos weißen Einbauprogramm versehen. Das sehr großzügige Badezimmer verfügt über zwei Waschbecken, WC, Badewanne und eine geräumige, fast bodengleiche Dusche.



## Bildergalerie

### Gebäudeansicht



## Eingangsdiele



## Küche





Esszimmer



Esszimmer





## Westbalkon



## Blick vom Westbalkon





Wohnzimmer



Wohnzimmer





## Südbalkon



## Gäste-WC





## Schlafzimmer



## Zimmer



## Flur/Schrankbereich



## Vollbad





## Vollbad



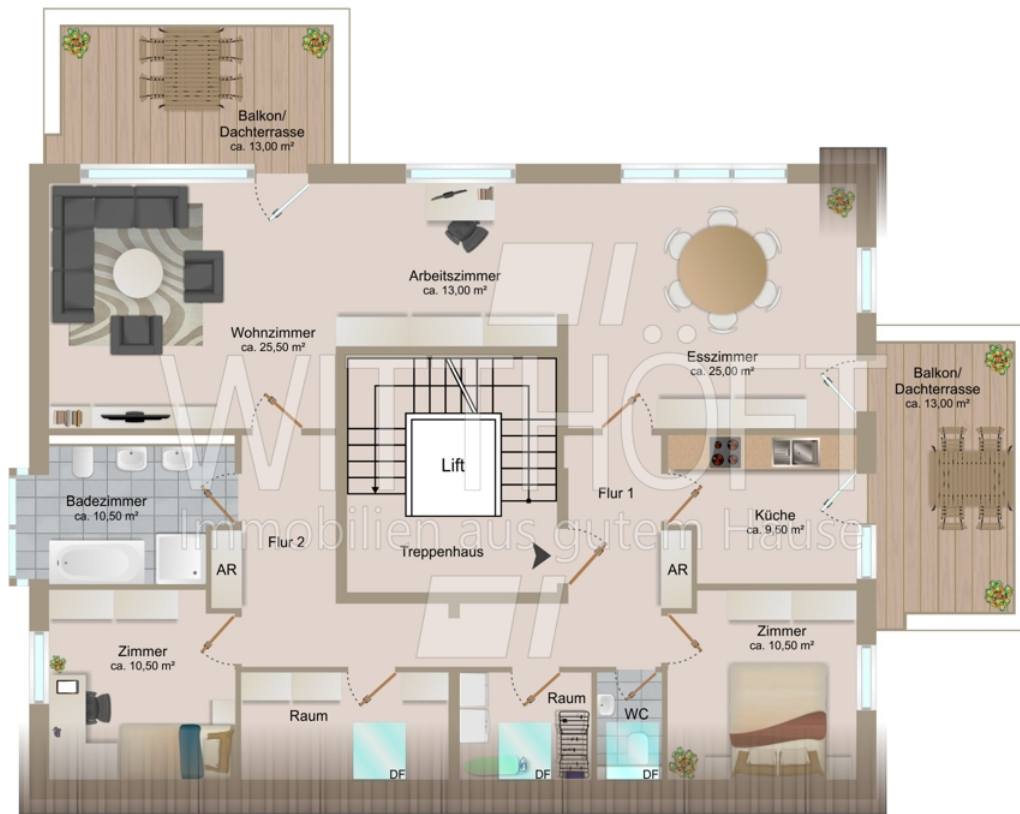
## Aufzug



Westansicht



# Grundriss







Ihr Ansprechpartner

Claudia Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 69

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