

## Neubau-Erstbezug 2-Zimmer-Wohnung in bestechender Lage!



Immo ID: 8055  
22113 Oststeinbek  
Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	6015
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	2024
PLZ	22113
Ort	Oststeinbek
Stadtteil	Oststeinbek
Land	Deutschland
Wohnfläche	71,83m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 1
Kaufpreis	395.000,00 €
Maklercourtage	3,15
Energieeffizienzklasse	Klasse A+
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	19.06.2034
Befeuerung	Luftwp

## Beschreibung

Hier entsteht derzeit ein in bester handwerksgerechter Bauweise errichtetes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 7 Eigentumswohnungen.

Ein Mix aus 1 – 5 Zimmer Wohnungen, mit einer Wohnfläche von ca. 35-143 m<sup>2</sup> wird modernsten Ansprüchen gerecht.

Alle Wohnungen sind ideal geschnitten und werden hochwertig und stilvoll ausgestattet. Die Außenfassade, das Treppenhaus sowie alle weiteren gemeinschaftlichen Flächen werden modern gestaltet.

Das Mehrfamilienhaus wird nach dem KfW-Effizienzstandard 55 erbaut. Beheizt werden die Wohnungen mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und Handtuchheizkörpern in den Bädern. Eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ist in der Immobilie vorhanden. Die Aluminiumfenster sind dreifachverglast (Uw-Wert 0,8 W/m<sup>2</sup>k).

Ein privater Kellerraum ist jeder Wohnung zugeordnet.

Jeder Wohneinheit steht ein Stellplatz auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die Höhe des Wohngeldes steht derzeit noch nicht fest, ein Wirtschaftsplan wird zeitnah erstellt.

Angaben zum Energieausweis:

B-Wärmepumpe-8,6 kWh-A+

## Lage

Die Eigentumswohnungen befinden sich in zentraler Lage von Oststeinbek, eine beliebte Gemeinde am östlichen Stadtrand der Freien und Hansestadt Hamburg im Kreis Stormarn. Diverse Supermärkte, Restaurants, Ärzte und Banken befinden sich unmittelbar vor der Tür. Kindergärten und eine Grundschule sind ebenfalls in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Naherholungsgebiete wie die "Glinder Au", das "Havighorster Gehege" und die "Boberger Dünen" laden zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Die verkehrsgünstige Lage, direkt am Autobahnkreuz Hamburg-Ost und nur etwa 15 Autominuten vom Hamburger Stadtzentrum entfernt, macht die Gemeinde zu einem sehr attraktiven Wohnstandort. Des Weiteren ist eine optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel gegeben, sodass man ca. 30 Minuten bis zum Hauptbahnhof benötigt.

## Ausstattung

Die hier angebotene 2-Zimmer- Neubauwohnung befindet sich im Obergeschoss und ist qualitativ sehr hochwertig und modern ausgestattet. Die Wohnung bietet eine helle und freundliche Wohnatmosphäre durch großzügige Fensterfronten und eine ideale, familiengerechte Raumaufteilung. Die geräumige Diele verbindet sämtliche Räumlichkeiten miteinander. Der Wohnbereich mit offener Küche ist flexibel und modern gestaltet, so dass die Wohnfläche maximal genutzt werden kann. Die offene Küche bietet ausreichend Platz, um ein vollständiges Einbauprogramm (nicht im Kaufpreis enthalten) mit ausreichend Arbeits- und Abstellfläche integrieren zu können. Das Wohn-/Esszimmer bietet einen direkten Zugang auf den Balkon (circa 8,5m<sup>2</sup>). Das Duschbad verfügt über eine hochwertige, bodentiefe Dusche, ansprechende Sanitärinstallationen sowie ein Fenster und ist im Wand- und Fußbodenbereich ansprechend gefliest. Moderne Sanitärobjekte in Weiß sowie formschöne Armaturen runden die komplette Badeinrichtung ab. Zusätzlich befindet sich in der Wohnung noch ein Schlafzimmer sowie ein Abstellraum der über einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Selbstverständlich werden alle Wohn- und Schlafräume mit Internet-/ TV- und Rundfunkanschluss ausgestattet. Die Fenster, Innentüren und Zargen werden in Weiß gestaltet.

## Bildergalerie

### Ansicht



# Grundriss



Eingangsseite



## Vorderansicht





zentrale Lage





Ihr Ansprechpartner

Patrick Geese

Tel.: 040 - 63 64 63 53

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