

Exklusive Wohnung mit Blick in Garten und den Skagerrak-Kanal



Rathenastraße 27
22297 Hamburg
Deutschland

Daten im Überblick

Kategorie	Kauf – Wohnung
Preis	1.590.000 €
Zimmer	4
Wohnfläche ca.	204,71 m ²
Etagezahl	3
Etagenlage	Terrassenwohnung
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Parkplätze	2
Stellplatztyp	Tiefgarage
Hausgeld/Monat	599 €
Qualität der Ausstattung	gehoben
Verfügbar ab	gemäß Absprache
Grundstücksfläche ca.	4.756 m ²
Balkon/Terrasse Fläche ca.	24,2 m ²
Bodenbelag	Parkett
Keller	Ja
Gäste-WC	Ja

Einbauküche	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Abstellraum	Ja
Kamin	Ja
Alarmanlage	Ja
Bad	Dusche, Wanne
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	10 Min.
Fahrzeit nächste Autobahn	15 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	20 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	10 Min.
Baujahr ca.	1972
Baujahr Anlagentechnik	2003
Heizungsart	Gas-Heizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	122,7 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	Ja
Energieausweis: Ausstellungsdatum	24.05.2018
Energieausweis: gültig bis	23.05.2028

Beschreibung

Erleben Sie außergewöhnlichen Wohnkomfort in dieser einzigartigen Erdgeschosswohnung in Hamburg-Alsterdorf. Die großzügige Wohnung mit ca. 204,71 m² Wohnfläche beeindruckt durch eine knapp 20 Meter lange Fensterfront und Südterrasse, die einen unvergleichlichen Blick auf den idyllischen Skagerrak-Kanal bietet.

Mit vier geräumigen Zimmern, zwei Bädern und einer voll ausgestatteten Küche bietet dieses Objekt viel Platz für individuelles Wohnen. Der gemütliche Kamin im Wohnbereich sorgt für eine warme Atmosphäre und lädt zu entspannten Abenden ein. Die bestehenden Elemente schaffen die perfekte Grundlage, um Ihre ganz persönlichen Wohnträume mit individuellen Gestaltungsakzenten zu verwirklichen. Eine großzügige Südterrasse lädt zum Entspannen ein und eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, die Natur direkt zu genießen.

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Paare oder Familien, die großzügiges Wohnen und eine naturnahe Lage schätzen. Zwei Garagenstellplätze und ein geräumiger Keller runden das Angebot ab und sorgen für zusätzlichen Komfort. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause !

Ausstattung

Rundgang

Vom einladenden Eingangsbereich gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit seiner außergewöhnlichen Fensterfront einen traumhaften Blick auf den idyllischen Skagerrak-Kanal bietet. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt für eine behagliche Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Stunden ein.

Die angrenzende Küche bietet Ihnen gleichzeitig die Möglichkeit, Ihre individuellen Vorstellungen von modernem Wohnen zu verwirklichen. Die beiden Bäder – eines mit Dusche, eines mit Badewanne – lassen Raum für eine persönliche Gestaltung nach Ihren Wünschen.

Ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Kinderzimmer eignet, runden das harmonische Raumangebot ab. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine vorhandene Alarmanlage, die ein beruhigendes Plus an Schutz bietet.

Als besonderes Highlight bietet die großzügige Terrasse einen unvergleichlichen Ausblick auf den Kanal und lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 204,71 m²
- Zimmer: 4 Zimmer
- Bäder: 2 (1 Wannenbad, 1 Duschbad)
- Küche: Einbauküche
- Fensterfront: Knapp 20 m Länge mit Blick auf den Skagerrak-Kanal

- Bodenbelag: Parkett und Fliesen
- Terrasse: großzügige Südterrasse, ca. 24,20 m²
- Alarmanlage: ja
- Parkmöglichkeiten: 2 Garagenstellplätze
- Keller: großer Abstellraum
- Sicherheit: gemauerter Tresorraum

Lage

Die Wohnung liegt in der begehrten Rathenaustraße 27 in Hamburg (Alsterdorf), und bietet eine perfekte Kombination aus Natur und urbanem Leben. Der Skagerrak-Kanal, der Stadtpark und zahlreiche Grünflächen schaffen eine idyllische Umgebung, während die exzellente Infrastruktur kurze Wege garantiert.

Sonstiges

- Grundschule: ca. 0,6 km
- Weiterführende Schulen: ca. 1,8 km
- U-Bahn-Station Alsterdorf: ca. 0,7 km
- Flughafen Hamburg: ca. 3,5 km
- Winterhude: ca. 2,5 km
- Eppendorf: ca. 3,0 km

- Stadtpark: ca. 1,8 km
- Innenstadt Hamburg: ca. 6,5 km

Eine Besichtigung

vereinbaren Sie bitte mit unserem Büro. (Herrn Franzen oder Frau Haupt – Telefon 040/32 022-66).
Bei Außenbesichtigungen lassen Sie bitte Diskretion walten.

Die Kosten:

Alle mit dem Ankauf verbundenen Kosten, wie Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer in Höhe von 5,5 % des Kaufpreises sind vom Käufer zu zahlen.

Die Maklercourtage:

Courtagefrei

GESCHÄFTSBEDINGUNGEN:

Mit dieser Offerte bieten wir Ihnen das bezeichnete Objekt und zugleich unsere Dienste als Makler an. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig sind, und das Objekt im Augenblick des Zugangs dieser Offerte noch verfügbar ist. Der Inhalt ist vertraulich; Sie dürfen daher weder das Angebot noch Einzelheiten daraus Dritten ohne unsere Einwilligung weitergeben. Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn Sie sich mit uns oder mit dem Eigentümer direkt in Verbindung setzen. Die angegebene Courtage zahlen Sie nur, wenn ein Vertrag über das angebotene Objekt zustande kommt, selbst wenn wir beim Vertragsabschluss nicht mitwirken. Sie sind damit einverstanden, wenn wir auch für Ihren Vertragspartner (Verkäufer) tätig sind.

Gerichtsstand für Vollkaufleute ist Hamburg.



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kamin



Lesebereich



Esszimmer



Schlafzimmer



Arbeits-/Schlafzimmer



Flur



Blick Richtung Flur



Rückansicht



Garten



Frontansicht



_DSC7322



_DSC7325



Gäste-WC



Küche

Ihr Ansprechpartner

Carl-Christian Franzen

Carl C. Franzen (GmbH & Co. KG) Haus- u. Grundstücksverwaltung

Beim Strohhouse 27

20097 Hamburg

Telefon: 04032022622

Homepage: www.ccfranzen.de

E-Mail: ccf@ccfranzen.de