

## WG-geeignete Wohnung in schöner und naturnaher Lage



### Objekt:

#### Preise & Kosten

Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
---------------------------------------	----

#### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	103 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Alt-/Neubau	Altbau
Objekt ist vermietet	Ja

#### Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	10.08.2028
Energieverbrauchskennwert	217kWh/m <sup>2</sup> a

Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	10.08.2018
Energieeffizienzklasse	G

## Objektbeschreibung

Schöne Wohnung in angenehmer und naturnaher Lage

Urban und doch ganz nah an der Natur der Harburger Berge: Hier liegt Ihr neues Zuhause, eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung auf 103 qm Wohnfläche.

Sie bewohnen, dank der zweigeschossigen Bauweise, mit Ihrer Wohnung im ersten Obergeschoss direkt das Dachgeschoss. Einen maßgeblichen Bestandteil der lichtdurchfluteten Wohnung macht die etwa 100 qm große Dachterrasse aus (zu 25 % in die Gesamtfläche einberechnet). Etwa 40 qm weisen gen Süden und etwa 65 qm nach Osten – das bedeutet viel Morgensonne und viel Mittagssonne zum Entspannen. Und auch der Blick in den parkähnlichen Innenhof darf hier Erwähnung finden.

Abstellfläche für Auto und Hausrat

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage. Die Häuser sind vollunterkellert, dort befinden sich die Kellerräume der jeweiligen Wohnungen, Abstellfläche für die Wohnung im großen Kellerraum wäre 25qm, im Kellerraum befindet sich noch die gemeinschaftliche Waschküche, ein Fahrradraum und ein Trockenraum.

## Lage

So grün und doch alles so nah Das Wohngebiet Harburg liegt im Südwesten Hamburgs. Ihre neue Wohnung befindet sich dort in einem Mehrfamilienhaus, das zu einer Wohnanlage mit 37 Einheiten mit insgesamt drei Blöcken und sieben Hauseingängen gehört. Die Anlage liegt in einer ruhigen Sackgasse fast unmittelbar am Waldgebiet Haake, das direkt in die schönen Harburger Berge übergeht. Wer gern wandert, joggt oder Rad fährt, komm hier in der Freizeit voll auf seine Kosten. Tierfreunde sind in nur zehn Minuten mit dem Auto im sehenswerten Wildpark Schwarze Berge.

Sportbegeisterte finden außerdem in direkter Umgebung einen großen Sportpark mit Fußballplatz und Tennisplätzen, zwei Turnvereine und einen Hockeyclub. Familien profitieren von mehreren nah gelegenen Spielplätzen und Angeboten des Elternvereins Hamburg. Mehrere gastronomische Angebote sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen zur Verfügung. Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen und Berufsschulen sind schnell erreicht. Die technische Universität Harburg (TUHH) ist ebenfalls nicht weit weg. Für Ihre Gesundheit sorgen mehrere niedergelassene Ärzte sowie das nahegelegene Asklepios Klinikum Harburg.

Das Zentrum Harburgs sowie das Phoenix-Center sind mit dem Auto in etwa 10 Minuten und mit dem Bus in ca. 15 bis 20 Minuten erreicht. Mit dem HVV gelangen Sie in etwa 5 Minuten an die S-Bahnstation Heimfeld. Von dort aus sind es bis zum Hamburger Hauptbahnhof und auch zum Fernbahnhof Harburg gleichermaßen etwa 20 Minuten. Mit dem Auto sind Sie in guten 20 Minuten in Hamburgs City, das südlich gelegene Buchholz erreich Sie genauso schnell.

## Ausstattung

Die Wohnung: gut geschnitten, lichtdurchflutet und WG-geeignet Großzügige Räume, viel Tageslicht und naturnaher Ruhe: Hier lernt und lebt es sich perfekt vor den Toren Hamburgs. Durch ihren klassischen Schnitt ist diese Wohnung perfekt als WG geeignet. Nun aber zum Herzstück, der eigentlichen Wohnung. Aus dem

Treppenhaus betreten Sie zunächst den gut 10 qm großen Flur, von dem alle weiteren Räume abgehen. Im Flur finden Sie praktische und elegant integrierte Wandschränke sowie ausreichend Platz für eine Garderobe. Halten Sie sich nach dem Eintreten links, so gelangen Sie in eines der Schlafzimmer. Es hat 20 qm und verfügt über einen direkten Zugang zur Ostterrasse.

Neben diesem Zimmer befindet sich ein weiteres, mit knapp 13 qm etwas kleineres Zimmer. Da es keinen Zugang zur Dachterrasse, sondern lediglich ein Fenster besitzt, bietet es sich sehr gut als Schlafzimmer an. Neben diesem Raum finden Sie, etwa in der Mitte der Wohnung, das Tageslicht-Bad. Der Boden ist mit großformatigen, grauen Fliesen belegt, während die Wände weiß gefliest und teilweise durch Bordüren abgesetzt sind. Die Armaturen sind weiß und dezent cremefarben gehalten, die Duschtasse der geräumigen Eckdusche ist weiß. Gegenüber dem Waschbecken finden Sie einen Handtuchwärmer. Unter diesem ist praktischerweise Platz für Ihre Waschmaschine. Verlassen Sie nun das Bad und gehen Sie wieder in den Flur, so gelangen Sie linkerhand in die rund 11 qm große Küche. Sie ist halbumlaufend mit einer zeitlosen, hellen Einbauküche ausgestattet, die reichlich Stauraum für Ihre Küchenutensilien bietet. Ihr Frühstückstisch findet ebenfalls bequem in der Küche Platz. Das große Fenster lässt viel Tageslicht in den Raum.

Rechts der Küche befindet sich das etwa 20 qm große Wohnzimmer. Hier wurde ein großzügiger Zugang zur Süd-Dachterrasse nachgerüstet – öffnen Sie diesen an einem schönen Sommertag, so haben Sie einen herrlich fließenden Übergang zwischen Drinnen und Draußen.

## Sonstiges

Für eine Besichtigung stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir Ihnen das Exposé nur nach Angabe Ihres vollständigen Vor- und Zunamens, Ihrer Meldeadresse sowie Ihrer Telefonnummer zusenden können.





