Wohnung mit TG-Stellplatz im Villenresort am Hagenbecks Tierpark

22527 Hamburg / Stellingen, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: SF-253



Wohnfläche ca.: **83 m²** - Zimmer: **3**

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze

schulze@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de

Tel. 040 - 414 313 75 57

Wohnung mit TG-Stellplatz im Villenresort am Hagenbecks Tierpark

Objekt ID	SF-253
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	22527 Hamburg / Stellingen
Wohnfläche ca.	83 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme
Baujahr	2000
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Einbauküche, Fahrradraum, Kabel-/Sat-TV, Massivbauweise, Offene Küche, Personenaufzug, Tiefgarage
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Hausgeld	360 EUR

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze
schulze@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de
Tel. 040 - 414 313 75 57

Schulze & Filges
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage mit insgesamt 9 Stadtvillen mit je 12-15 Wohnungen und einer Tiefgarage. Das Villenresort am Hagenbecks Tierpark wurde als Wohnquartier konzipiert, das insbesondere dem Bedürfnis nach steigender Sicherheit gerecht wird, indem sämtlicher Verkehr aus der Anlage verbannt wurde. Besucher melden sich am Toreingang an und werden dann von dem jeweiligen Bewohner nach visueller und akustischer Kontaktaufnahme in die Anlage gelassen. Kinder können gefahrlos auf dem Parkgrundstück spielen.

Diese moderne 3-Zimmer-Maisonettewohnung wurde im Jahr 2000 gebaut und setzt mit ihrer Konzeption der Grundrissgestaltung auf eine sonnendurchflutete und offene Raumgestaltung.

Die Wohnung im 2. Obergeschoss + Dachgeschoss ist bequem mit dem Fahrstuhl oder über das gepflegte Treppenhaus erreichbar. Die ca. 83 m² Wohnfläche verteilen sich auf 2 Wohnebenen. Im 2. OG befindet sich der Eingangsbereich mit Platz für Ihre Garderobe.

Durch das Flachdach wirkt die "obere Wohnebene" / Dachgeschoss ohne Schrägen luftig und modern und überzeugt bereits auf den ersten Blick mit offener Küche, durch die ein schönes Miteinander im täglichen Leben geschaffen wird.

Der traumhafte Balkon bietet Ihnen die Möglichkeit, das Wohnzimmer nach draußen zu verlagern und so Licht, Luft und blauen Himmel in den Wohnbereich zu integrieren. Dezente Farben und eine energieeffizienten Bauweise unterstreichen das hochwertige Ambiente.

Summa summarum bietet das Villenresort den Bewohnern durch die unmittelbare Nähe zu den ausgedehnten Parkanlagen von Hagenbecks Tierpark ein hohes Maß an Lebensqualität.

Gut zu wissen:
Jedes Wohnhaus erhält eine eigene Hausgeldabrechnung. Die Wohnung wird frei - ohne Mietverhältnis - geliefert.

Ausstattung

Die Wohnung bietet Ihnen ein hohes Maß an Wohnkomfort. Wesentliche Ausstattungsmerkmale sind:

- Gegensprechanlage mit Videoüberwachung
- Fahrstuhl
- Wohnungseingangstür mit 3-fach Verriegelung
- durchdachter Grundriss mit großzügigen Lichtverhältnissen für ein besonderes Lebensgefühl
- offener Wohn-und Essbereich
- Großer Balkon
- Duschbad mit Oberlicht und Platz für die Waschmaschine
- Fußbodenheizung raumweise regelbar
- Parkettfußboden
- hochwertige Einbauküche inklusive Geräte

- Kabelanschluss
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Fensterbänke mit Jura Marmor
- Einbauschrank im Flur
- Abstellraum im Keller

Im Kaufpreis enthalten ist ein Stellplatz in der Tiefgarage mit Fernbedienung und direktem Zugang zum Haus.

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über Fernwärme.

Für die gemeinschaftliche Nutzung befinden sich im Kellergeschoss ein Fahrrad-und Trockenraum.

Lt. gültigem Wirtschaftsplan beträgt das Hausgeld für die Wohnung inkl. Heizkosten und inkl. Instandhaltungsrücklage aktuell mtl. 347 €. Das Hausgeld für die Garage beträgt inkl. Instandhaltungsrücklage aktuell mtl. 13 €.

Lt. Wohngeldabrechnung für 2021 betrugen die umlagefähigen Nebenkosten für die Wohnung mtl. ca. € 192 € und für die Garage ca. 5 €. Die nicht umlagefähigen Nebenkosten betrugen für die Wohnung mtl. ca. 45 € und für die Garage ca. 2,50 €. Die monatliche Instandhaltungsrücklage betrug in 2021 für die Wohnung ca. 70 € mtl. und für die Garage ca. 3 €.

Sonstiges

Das Exposé dient Ihrer Erstinformation. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie für einen gemeinsamen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Makler-Vertrag mit uns (Schulze & Filges Immobilien) kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande.

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käuferprovision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Schulze & Filges Immobilien GbR hat einen ebenfalls provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt und von uns selbst nicht überprüft wurden. Bei aller Sorgfalt übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-und Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine eigene Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Alle Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

** Sie spielen ebenfalls mit dem Gedanken, Ihre Wohnung oder Ihr Haus zu verkaufen? Wir stehen Ihnen gern für ein persönliches Kennenlerngespräch und für eine Wertermittlung zur Verfügung - sprechen Sie uns hierzu an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 040 - 414 313 755 **

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	15.09.2027
Baujahr lt. Energieausweis	2000
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	63,00 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	B

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze
schulze@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de
Tel. 040 - 414 313 75 57

Lage

ZENTRALE WOHNLAGE AM HAGENBECKS TIERPARK
Die Wohnung befindet sich im Villenresort Hagenbeck, in ruhiger und zentraler Lage direkt am Hagenbecks Tierpark.

INTAKTE INFRASTRUKTUR
Sie benötigen etwa 5 Gehminuten bis zur U-Bahn (U2 Hagenbecks Tierpark) mit mehreren Buslinien (22, 39, 181, 281, und 391). Die Autobahn A7 und die A23 sind mit dem Pkw ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden in der unmittelbaren Nähe (Edeka, Rewe etc.).



Außenansicht

Schulze & Filges Immobilien
Frau Bianca Schulze
schulze@schulze-filges-immobilien.de
www.schulze-filges-immobilien.de
Tel. 040 - 414 313 75 57