



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# "Exklusive Maisonette-Wohnung in Hamburg-Nienstedten: Stilvolles Wohnen am Westerpark"



## Allgemein:

---

|                           |                     |                             |                       |
|---------------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>  | Kensington_KHHE_553 | <b>Stand vom:</b>           | 21.11.2024            |
| <b>Nutzungsart:</b>       | Wohnen              | <b>Vermarktungsart:</b>     | Kauf                  |
| <b>Objektart:</b>         | Wohnung             | <b>Baujahr:</b>             | 2010                  |
| <b>Ort:</b>               | 22609 Hamburg       | <b>Wohnfläche:</b>          | 175,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Anzahl Zimmer:</b>     | 4,5                 | <b>Anzahl Schlafzimmer:</b> | 3,0                   |
| <b>Anzahl Badezimmer:</b> | 3,0                 | <b>Anzahl Stellplätze:</b>  | 2,0                   |
| <b>Zustand:</b>           | Neuwertig           |                             |                       |

## Preise:

---

|                  |          |                   |                    |
|------------------|----------|-------------------|--------------------|
| <b>Hausgeld:</b> | 690,00 € | <b>Provision:</b> | 3,57 % inkl. MwSt. |
|------------------|----------|-------------------|--------------------|

## Energiepass:

---

|                                  |                             |                    |            |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------|------------|
| <b>Art des Energieausweises:</b> | BEDARF                      | <b>Gültig bis:</b> | 2024-09-03 |
| <b>Jahrgang:</b>                 | 2014                        | <b>Wertklasse:</b> | B          |
| <b>Endenergiebedarf:</b>         | 68.50 kWh/m <sup>2</sup> /a |                    |            |

## Ansprechpartner:

---

|                |                                            |                 |                    |
|----------------|--------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| <b>Name:</b>   | Niklas Siemer                              | <b>Straße:</b>  | Waitzstraße 27     |
| <b>Ort:</b>    | 22607 Hamburg                              | <b>Telefon:</b> | +49 151 745 00 237 |
| <b>E-Mail:</b> | niklas.siemer@kensington-international.com |                 |                    |

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Hiermit möchten wir Ihnen Ihr neues Zuhause in Hamburg-Nienstedten vorstellen. Diese exklusive Maisonette-Wohnung zum Kauf hat eine luxuriöse Wohnfläche von ca. 175 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, und ist in einem neuwertigen Zustand.

Die Wohnung hat insgesamt 4,5 Zimmer, darunter drei gemütliche Schlafzimmer und drei moderne Badezimmer. Das Highlight der Wohnung ist der einladende Wohn-/Essbereich, der nahtlos in die offene und voll ausgestattete Küche übergeht. Hier kann man sich prima zum gemeinsamen Kochen und Verweilen treffen.

Hier können Sie entspannte Stunden auf der einladenden Terrasse verbringen, die Ihnen zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet. Ein weiteres Highlight ist der vorhandene Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Maisonette-Wohnung in erstklassiger Lage ist perfekt für Familien und Paare, die Wert auf ein stilvolles und komfortables Zuhause legen.

Erleben Sie urbanes Wohnen in einer der begehrtesten Gegenden Hamburgs.

Fragen Sie das Exposé an und geben Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Sie erhalten dann das Exposé und können weitere Informationen zu der Immobilie erhalten.

## Lage:

---

Die Maisonette-Wohnung befindet sich im begehrten Stadtteil Hamburg-Nienstedten. Diese Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Umgebung und die hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum aus. Hamburg-Nienstedten ist eine der exklusivsten Wohngegenden der Hansestadt und bietet eine hohe Lebensqualität. Hier genießen Sie sowohl die Nähe zu idyllischen Naturgebieten wie dem Jenischpark als auch die Vorzüge einer urbanen Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Kultureinrichtungen sind bequem erreichbar, während öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu anderen Stadtteilen gewährleisten. Die exklusive Lage macht diese Maisonette-Wohnung zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf eine gehobene Wohnqualität in einer der schönsten Gegenden Hamburgs legen.

## Ausstattung:

---

- Barrierefreier Zugang und Nutzung
- Moderne Bäder mit, Duschen und Badewanne
- Praktisches Gäste-WC für Besucher
- Offene und voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Geräten von Bulthaup
- Große Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- Unterkellert für zusätzlichen Stauraum
- Effiziente Etagenheizung und komfortable Fußbodenheizung
- Ruhige und zentrale Lage

- Nahverkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Gemeinschaftsgarten
- Hochwertige Bodenbeläge und moderne Ausstattung
- Energieeffizientes Wohnen durch moderne Heiztechnik

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Niklas Siemer unter der Mobilfunknummer 0151 745 00 237 oder der E-Mail-Adresse [niklas.siemer@kensington-international.com](mailto:niklas.siemer@kensington-international.com) gern zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre E-Mail-Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage:  
[www.kensington-hamburg.com](http://www.kensington-hamburg.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

GELDWÄSCHEGESETZ gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GWG für Immobilienmakler:

Nach dem Geldwäschegesetz sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen und zu überprüfen. Die Überprüfung der Identität erfolgt bei natürlichen Personen durch Einsicht der relevanten Daten in den Ausweispapieren und einer Ausweiskopie, die in der Akte abgelegt wird. Auf der Kopie muss handschriftlich vermerkt werden, dass diese mit dem Original übereinstimmt. Die Ausweiskopie zur Identifizierung und Überprüfung der Identität müssen laut GWG 5 Jahre aufbewahrt werden.

## Bilder

Wohnzimmer-offeneKüche



OG-Schlafzimmer1



Wohnzimmer-Essbereich



Essbereich-Treppe



Küche



EG-Badezimmer





Terrasse



OG-Badezimmer



OG-Schlafzimmer2



Vorderansicht

