

# Maisonette-Wohnung mit beeindruckender Aussicht im grünen Langenhorn mit grosser Dachterrasse



SMWB1704  
Moorlilientwiete 1a  
22417 Hamburg  
Deutschland

## Daten im Überblick

Einheitennummer	SMWB1704
Kategorie	Kauf – Wohnung
Unterkategorie	Maisonette
Baujahr ca.	2008
Objektzustand	gepflegt
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Letzte Modernisierung	2008
Verfügbar ab	sofort
Preis	549.000 €
Stellplatz-Preis	40.000 €
Käuferprovision	3,57% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer
Hausgeld/Monat	310 €
Etage	3. OG
Etagenzahl	3
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Wohnfläche ca.	106,15 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse Fläche ca.	22 m <sup>2</sup>

---

Gartenfläche ca. 0 m<sup>2</sup>

---

Keller Ja

---

Einbauküche Ja

---

Gäste-WC Ja

---

Personenaufzug Ja

---

Balkon / Terrasse Ja

---

Abstellraum Ja

---

Energieausweis liegt vor

---

Energieausweistyp Verbrauchsausweis

---

Energieausweis: Ausstellungsdatum 13.06.2022

---

Erstellungsdatum ab 1. Mai 2014

---

Energieausweis: gültig bis 12.06.2032

---

Energieverbrauchskennwert 77 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

---

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten Ja

---

Heizungsart Fernwärme

---

Wesentlicher Energieträger Fernwärme

---

Energieeffizienzklasse C

---

Baujahr Anlagentechnik 2008

---

## Provisionshinweis

Die Courtage in Höhe von 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Die Vermittelnden und ggf. deren Beauftragter, erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

## Beschreibung

Die von uns hier angebotene Wohnung liegt in der 3. und 4. Etage eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2008. Die gesamte Wohnanlage ist architektonisch modern gestaltet und in einem sehr gepflegten Zustand.

Sie verfügt über 106,15m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier können Sie sofort einziehen.

Wenn Sie die Wohnung betreten, befindet sich dort als zentraler Punkt der Wohn-Essbereich mit Balkon. Durch die Lage im 3. OG und den vielen bodentiefen Fenstern wirkt die Wohnung besonders hell und großzügig. Das Arbeits-/Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer liegen im vorderen Bereich der Wohnung, praktisch gelegen gegenüber des Duschbades. Die geschlossene Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und grenzt direkt an den Essbereich. So haben Sie einerseits kurze Wege zum Essbereich und andererseits bleiben die Kochgerüche in der Küche und verteilen sich nicht in der gesamten Wohnung.

Das Highlight der Wohnung ist die Galerie und die Dachterrasse, die über eine Holzterrasse erreichbar ist. Hier befindet sich ein weiteres Zimmer, das von großen bodentiefen Fenstern umgeben ist. Es bietet einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegende Umgebung. Zusätzlich verfügt das Zimmer über einen Abstellraum in dem Sie praktischerweise unter anderem die Gartenmöbel von der Dachterrasse einfach und bequem verstauen können. Bei der Nutzung dieses Raumes können Sie Ihrer Phantasie freien Lauf lassen. Es kann als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden aber auch als zweites Wohnzimmer für die gemütlichen Abende, als Spielzimmer für Groß und Klein oder einfach als Raum zur Entspannung und zum Wohlfühlen.

In der nahegelegenen Tiefgarage befinden sich zwei PKW-Stellplätze, die zur Wohnung gehören. Zur Wohnung gehört ebenfalls ein separater Kellerraum.

## Ausstattung

- Kellerraum
- Personenaufzug
- Duschbad
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Balkon
- Dachterrasse
- Bodenbeläge Laminat (Wohnräume)
- Bodenbeläge Fliesen (Bäder und Küche)
- Einbauküche mit allen Elektrogeräten

## Lage

In einer äußerst begehrten Gegend im Norden Hamburgs liegt diese attraktive Wohnung in einem modernen Mehrfamilienhaus mit familiärer Atmosphäre. Die Lage des Hauses ist besonders reizvoll, da es in unmittelbarer Nähe des Naturschutzgebiets liegt. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und erholsame Spaziergänge unternehmen.

Die Infrastruktur lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Innerhalb eines Radius von einem Kilometer finden Sie einen Supermarkt, eine Kita und eine Grundschule. Somit sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar und bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität. Auch Sportbegeisterte kommen in der Umgebung auf ihre Kosten. Ein Sportplatz, ein Tennisplatz, ein Sportverein und ein Naturbad befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten vielfältige Möglichkeiten für diverse Freizeitaktivitäten.

Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, schnell in verschiedene Stadtteile Hamburgs zu gelangen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt in der Nähe und bietet eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit dem Bus erreichen Sie innerhalb von nur 8 Minuten eine U-Bahn-Station, von der aus Sie das Hamburger Zentrum leicht erreichen können. Dadurch stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote in den umliegenden Stadtteilen zur Verfügung, die Sie schnell und unkompliziert erreichen können.

## Sonstiges

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer bestehenden Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell einschätzen. Mit unserer langjährigen Erfahrung stehen wir Ihnen gern persönlich jederzeit zur Verfügung.

Wir freuen uns auf den Kontakt mit Ihnen.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS SUCHENDE:

Die hier angebotene Immobilien passt nicht zu 100% zu Ihren Vorstellungen? Nutzen Sie unseren Service für Suchende und tragen Sie Ihre Suchkriterien kostenlos und unverbindlich auf unserer Internetseite ein. Ihre Traumimmobilie ist vielleicht nur wenige Klicks von Ihnen entfernt. Wir melden uns sofort bei Ihnen, wenn wir eine Immobilie, die zu Ihren Kriterien passt im Angebot haben oder in Zukunft herein bekommen.

Unseren Service für Suchende finden auf: [www.smwb.de/suche](http://www.smwb.de/suche)



Ausblick



Balkon mit Ausblick



Galeriezimmer



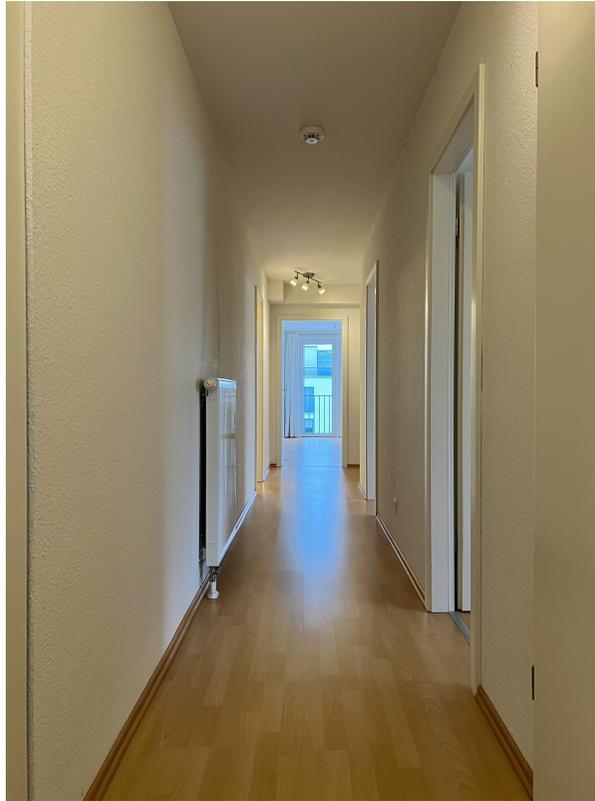
Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Flur Blick Richtung WZ



Einbauschränk im Flur



Flur Blick Richtung Treppe



Badezimmer



Badezimmer



Küche



Küche



Küche



Küche



Gäste-WC



Treppe



Treppe



Dachterrasse



Aufzug



Treppenhaus



Eingangsbereich



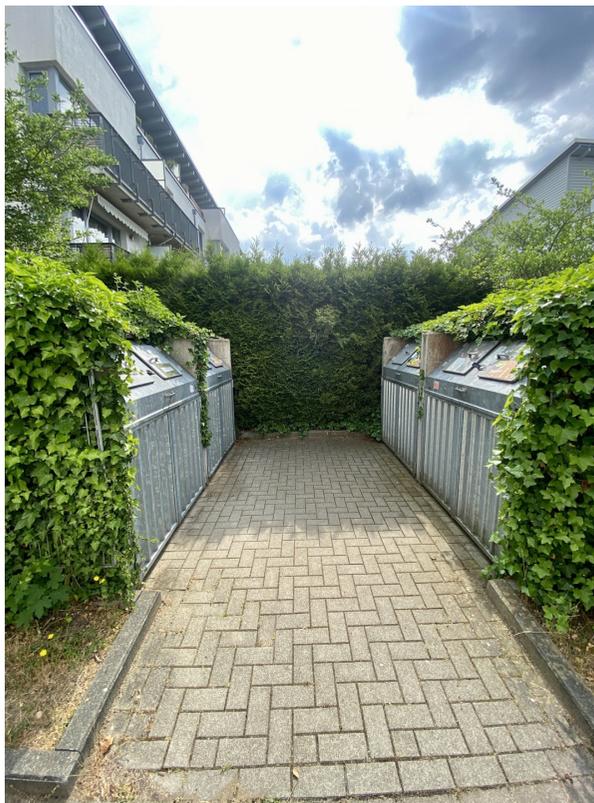
Hausansicht



Hausansicht



Kleiner Spielplatz vor dem Haus



Mülltonnenstellplatz



Tiefgaragenstellplatz 32

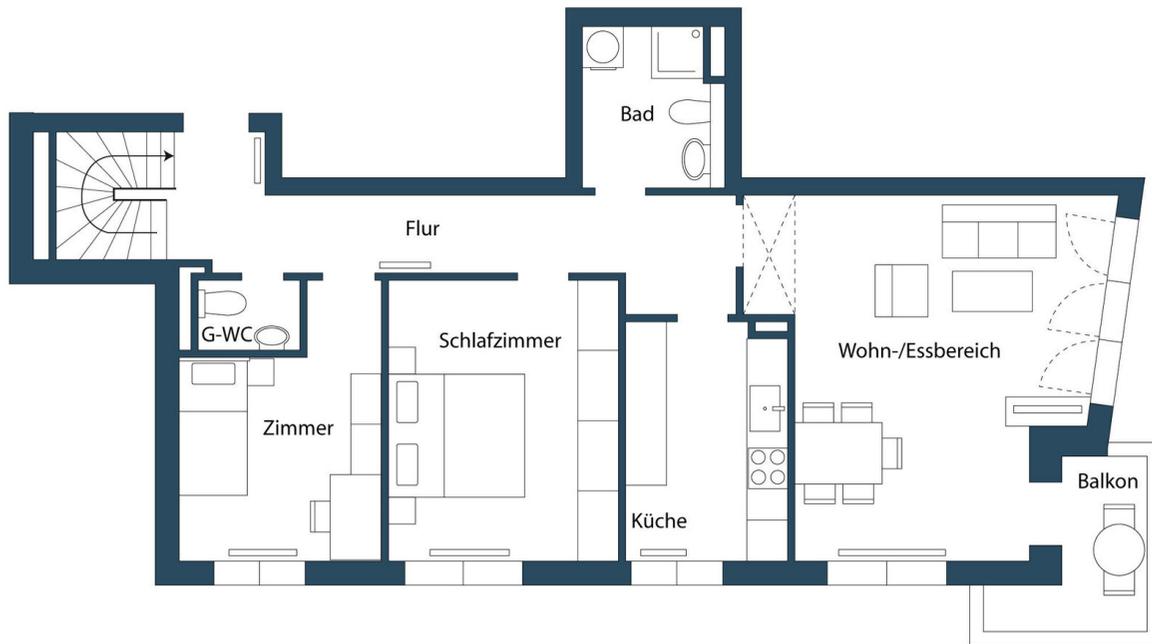


Tiefgaragenstellplatz 10

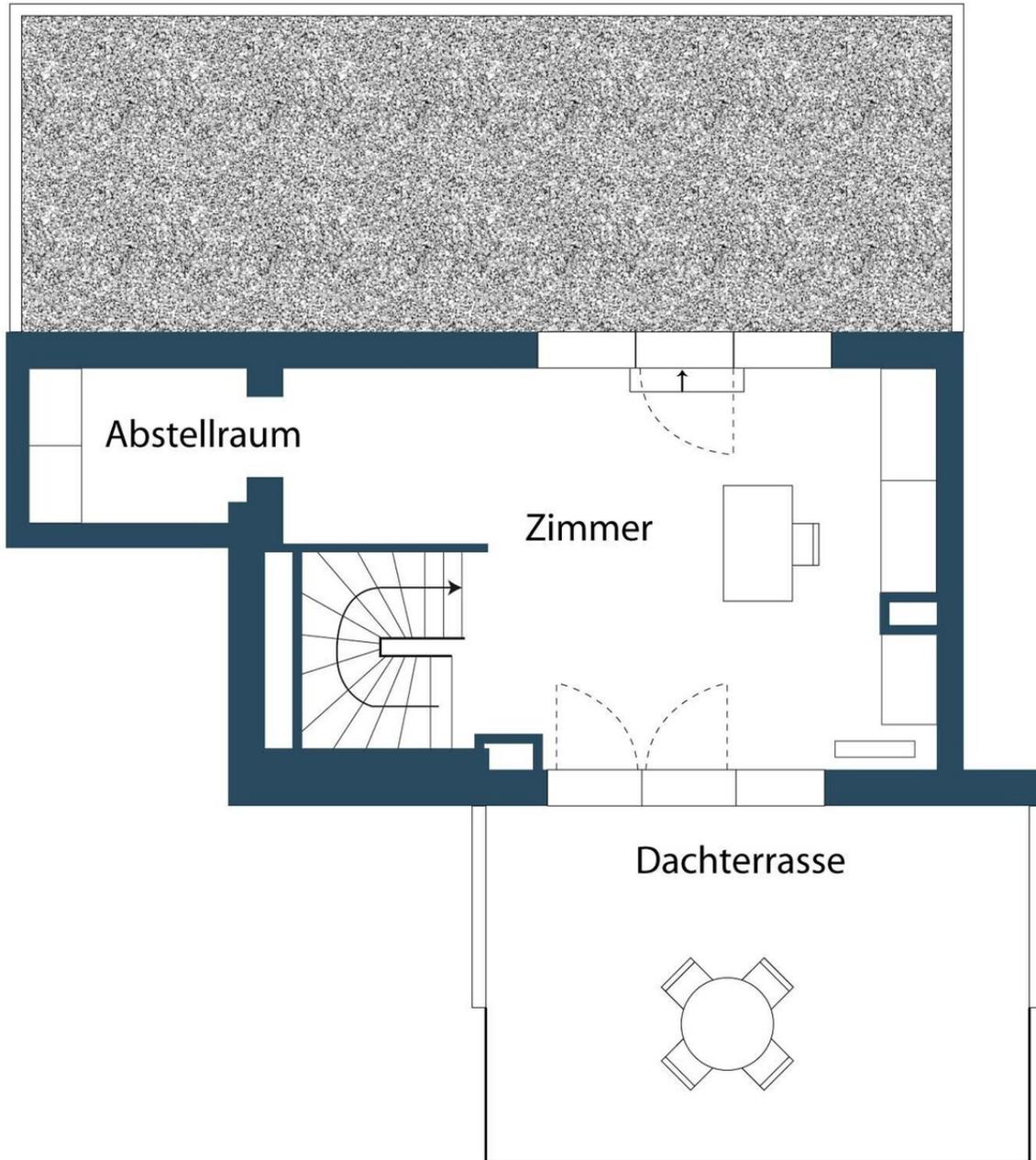


Tiefgaragenzugang

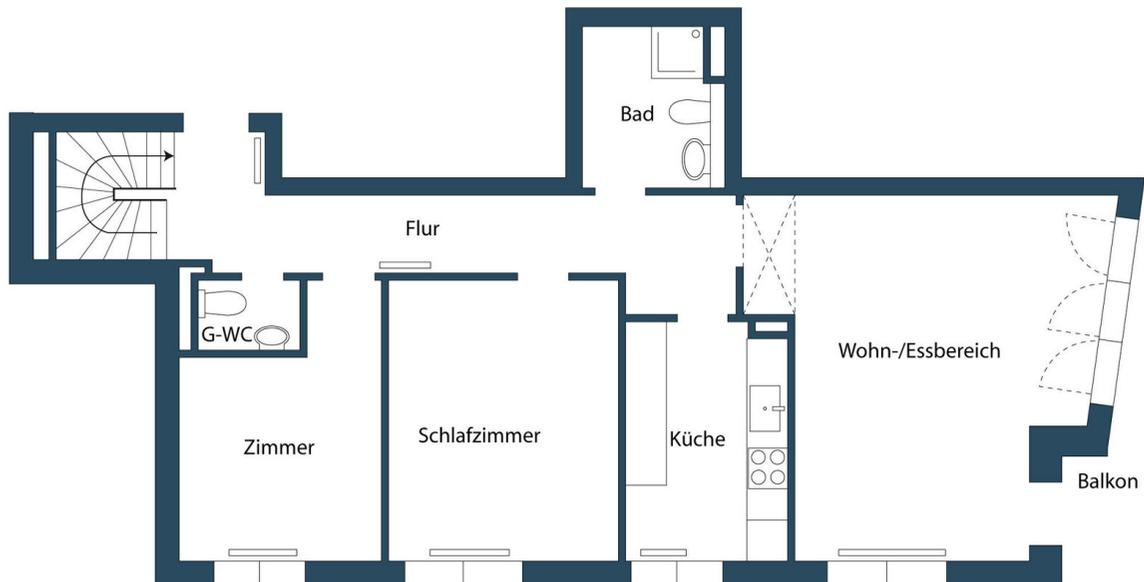
Grundriss 3.OG möbliert



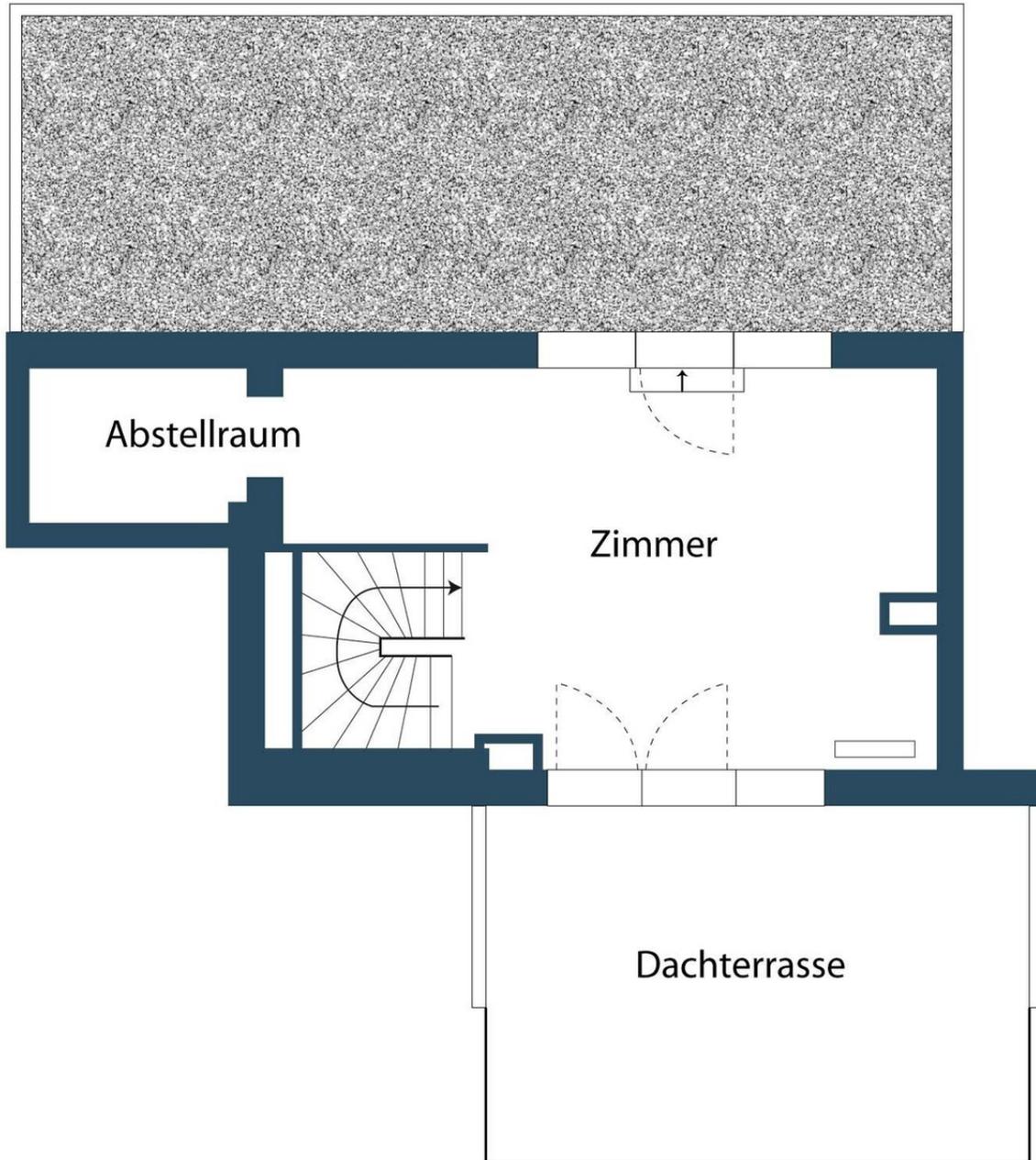
Grundriss 4.OG möbliert



Grundriss 3.OG unmöbliert



Grundriss 4.OG unmöbliert



**Ihr Ansprechpartner**

Kai Hoffmann

SMWB Strategien mit Weitblick GmbH

Rothenbaumchaussee 11

20148 Hamburg

Mobil: 0160 589 64 69

Homepage: [smwb.de](http://smwb.de)

E-Mail: [kh@smwb.de](mailto:kh@smwb.de)