

KIRSTEN UND ANTON WÖRNDL

Dorotheenstraße 161 · 22299 Hamburg · 0175-5645444 · kirsten.woerndl@live.de

Exposé

(nur für privaten Gebrauch)



4-Zimmer-Jugendstilwohnung in Winterhude

(von privat)

Daten

Objektart	Wohngebäude
Objekttyp	Eigentumswohnung – 3. OG
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 118 m ²
Anzahl Zimmer	4
Balkon	Süd-Ost-Ausrichtung
Übergabe	frei ab September 2024
Baujahr	2011
Baujahr laut Energieausweis	2015
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis:	14.08.2028
Endenergieverbrauch	132,6 kWh/ (m ² ·a)
Energieklasse	E
Energieträger	Fernwärme (Anschluss soll noch im Jahr 2024 erfolgen, Verträge sind unterschrieben, Auftrag erteilt) – zurzeit noch Öl
Heizungsart	Zentralheizung

Kaufpreis: 1.119.000,00 €

(ohne Provision – Verkauf von privat)

Objektbeschreibung

Die Eigentumswohnung befindet sich im 3. OG eines sehr gepflegten, wunderschönen Jugendstil-Wohngebäudes aus dem Jahre 1911. Das Objekt steht unter Denkmalschutz.

Die Rückseite des Hauses ist zu grünen Innenhöfen zwischen Barmbeker Straße, Dorotheenstraße und Flemingstraße gelegen und verfügt über einen Garten im Gemeinschaftseigentum.

Das Haus unterlag in den letzten 15 Jahren umfassenden Sanierungen, die ihm den historischen Glanz zurückgegeben haben. Es gibt keinen Sanierungsstau.

Unter anderem wurde die Vorderfassade mitsamt den Balkonen und Geländern 2009 und die Rückfassade 2011 saniert. Das Dach wurde im Jahr 2018 neu gedeckt und gedämmt.

Auf der Vorderseite wurden 2014 hochwertige neue, weiße Holzfenster mit Dreifachverglasung und Sprossen nach historischem Vorbild sehr stilvoll und dabei nach aktuellen Lärm- und Wärmeschutzstandards eingebaut.

Der Endenergiebedarf des Gebäudes ist laut aktuellem Energieausweis „E“, 132,6 kWh/(m²*a). Der Energieausweis wurde noch vor der Dachsanierung/-Dämmung ausgestellt, die Maßnahme einer Dachdämmung wird im Energieausweis empfohlen. Der Energiebedarf dürfte inzwischen noch geringer geworden sein.

Die Beheizung des Gebäudes und die Warmwasserversorgung erfolgen über Zentralheizung. Die Bestandsölheizung wird in den nächsten Monaten noch im Jahr 2024 gegen einen Fernwärmeanschluss ausgetauscht. Diese Maßnahme wird komplett aus der gut gefüllten Instandhaltungsrücklage der WEG finanziert.



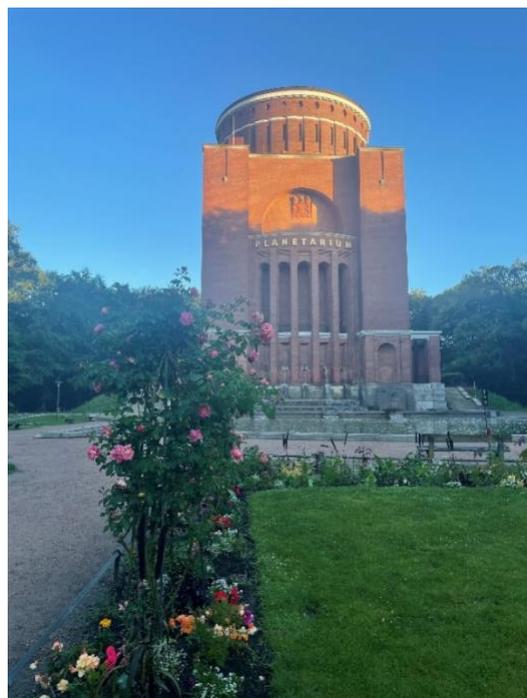
Lage

Der Stadtteil Winterhude zählt zu den beliebtesten und begehrtesten Stadtteilen Hamburgs. Er bietet eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Annehmlichkeiten und glänzt besonders durch seine familienfreundliche Lage und die attraktiven Grünflächen. Die Wohnung liegt nur drei Gehminuten vom Stadtpark entfernt. Auch die Hamburger Innenstadt und der Flughafen sind in nur 15 Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist man ebenso schnell in der City und auch zum Flughafen ist die U- und S-Bahn-Anbindung ideal. Den U-Bahnhof Sierichstraße der Linie U3 erreichen Sie zu Fuß in nur 4 Minuten, die Linie U1 in 7 Minuten. Die Haltestelle der Buslinien 19 und 25 liegt ebenfalls in geringer Entfernung.

In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es zahlreiche Restaurants, mehrere Cafés und eine Weinbar. Für die Einkäufe des täglichen Bedarfs finden Sie mehrere Supermärkte, Drogerien und Bäckereien in fußläufiger Nähe. Unser Lieblingsladen war der Biomarkt Vitalien, der nur ein paar Häuser weiter liegt. Mehrmals wöchentlich findet auf dem Winterhuder Marktplatz ein Wochenmarkt statt.

Die Infrastruktur ist perfekt: Es gibt diverse Haus- und Fachärzte, mehrere Kitas und Schulen aller Schularten. Sowohl die fünf Grundschulen Alsterdorfer Str. / Katholische Schule St. Antonius / Forsmannstraße / Goldbek-Schule / Carl-Cohn-Schule als auch die weiterführenden Schulen wie das Gelehrtengymnasium Johanneum, die Stadtteilschule Heinrich-Hertz-Schule, das Heilwig Gymnasium, das Wilhelm Gymnasium und das Gymnasium Eppendorf, das unsere Söhne besucht haben, sind sehr gut innerhalb von 5-20 Minuten zu erreichen.

Auch sportlich hat die Umgebung viel zu bieten: Hockey und Tennis im HTHC, Fitness-Clubs, Yoga-Studios, eine Laufrunde im angrenzenden Stadtpark oder Schwimmen im Stadtparksee – hier ist für jeden etwas dabei.



Ausstattung

Die im 3. OG gelegene Wohnung verfügt über 4 Zimmer und bietet eine Wohnfläche von ca. 118 m². Sie regelmäßig renoviert und modernisiert: hohe Decken mit Jugendstil-Stuckelementen; fein geputzte Wände; hochwertiger, robuster Parkettboden aus brasilianischer Kirsche (Jatoba); Hamburger Fußleisten; kassettierte Holztüren mit Glaseinsatz; neue Heizkörper; moderne weiße Steckdosen und Lichtschalter von Gira; zwei vollwertige Bäder (ein Duschbad/ein Wannenbad, jeweils mit WC); zwei kleine Kammern; Balkon; moderne Wohnküche von Nolte mit großem Neff-Induktionskochfeld und Geräten der Hersteller Neff, Liebherr und Miele; neuer Sicherungskasten mit FI-Schutzschalter; Telekom-Glasfaseranschluss.

Die Wohnung ist ideal geschnitten. Über den großzügigen Flur erreichen Sie vier geräumige Zimmer, zwei vollwertige Bäder, jeweils mit WC, und eine schöne Wohnküche. Eine Speisekammer und eine kleine Besenkammer sorgen für optimalen Stauraum. Ein Balkon lädt dazu ein, an einem schönen Abend noch ein Glas Wein im Freien zu trinken. Zimmer 1 und 2 lassen sich zu einem großen Wohnzimmer zusammenlegen, sie sind nur durch eine Leichtbauwand voneinander getrennt.

Bad 1 wurde im Jahr 2020 hochwertig saniert und ist mit modernen Badobjekten (Villeroy & Boch, Duravit, hansgrohe) und einem großen maßgeschneiderten Spiegelschrank ausgestattet. Es verfügt über eine sehr geräumige Duschnische mit Glastür und über eine Toilette. Das Bad ist in Grau und Weiß, fugenlos mit glatten Oberflächen ausgestaltet (Beton Ciré).

Bad 2 verfügt über eine Badewanne und ebenfalls über eine Toilette und ist weiß gefliest, mit Bodenfliesen in beiger Steinoptik.

Die Wohnung verfügt über aktuelle Wasser-, Heizungs- und Stromleitungen. Im Jahr 2020 wurde im Rahmen der Badsanierung ein neuer Verteiler mit Schutzschalter eingebaut.

Ein sehr geräumiger Dachbodenraum ist im Sondereigentum der Wohnung und bietet jede Menge zusätzlichen Stauraum. Das Haus ist voll unterkellert. Dort stehen Ihnen für Ihre Fahrräder zwei Räume als Fahrradkeller zur Verfügung. Auch vor dem Haus findet sich ausreichend Platz für Fahrräder.



Flur



Flur



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 3 – Balkon



Zimmer 4



Zimmer 4



Küche



Küche



Küche



Duschbad



Duschbad



Duschbad



Wannenbad

Sonstiges Wissenswertes

Der Wohnungsverkauf erfolgt von privat, ohne Maklergebühr.

Wir haben hier mit unseren beiden Söhnen mehr als 20 glückliche Jahre verbracht. Es ist eine sehr nette Wohnungseigentümergeinschaft und Nachbarschaft. Wir werden Winterhude sehr vermissen. Es zieht uns nun aber in die Berge an den Chiemsee.

Die Wohnung wird wegen unseres Umzugs frei geliefert (ab frühestens 01.09.2024). Sie hatte vor uns nur zwei Vorbesitzer und seit 1911 auch nur drei verschiedene Bewohner.

Wir freuen uns auf eine/n netten neuen Eigentümer/in der Wohnung und sind uns sicher, dass Sie sich hier sehr wohlfühlen werden.