



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Neubau: Charmante 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss – Ihr neues Zuhause in Wellingsbüttel!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHHA_556	<b>Datum:</b>	10.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Ort:</b>	22391 Hamburg / Wellingsbüttel	<b>Wohnfläche:</b>	81,56 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Erstbezug

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	771.558,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
---------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Dana Seeliger	<b>Straße:</b>	Waldweg 11
<b>Ort:</b>		<b>Telefon:</b>	01525 840 24 80
<b>Faxnummer:</b>	+49 40 60 77 32 480	<b>E-Mail:</b>	dana.seeliger@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in Wellingsbüttel!

Dieses ansprechende Mehrfamilienhaus umfasst sieben Wohneinheiten, darunter sechs Wohnungen und ein exklusives Penthouse. Die stilvolle Architektur schafft eine einladende Wohnatmosphäre, die Individualität und Gemeinschaftsgefühl fördert.

Die Neubau-Eigentumswohnung im Erdgeschoss bietet auf ca. 81,56 m<sup>2</sup> modernes Wohnen mit eleganter Gestaltung. Lichtdurchflutete Räume und ein großzügiger Balkon laden zu geselligen Zusammenkünften oder entspannten

Momenten im Grünen ein.

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht individuelle Gestaltungen, sei es für Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Rückzugsorte. Diese Wohnung vereint höchsten Wohnkomfort mit modernen Annehmlichkeiten und ist ideal für alle, die urbanes Leben mit ruhiger Umgebung verbinden möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## Lage:

---

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte. Die charmante Fußgängerzone mit kleinen Boutiquen, Cafés und Restaurants lädt zum Verweilen ein und bietet eine Vielzahl an gastronomischen Angeboten.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Der Wellingsbüttler Weg ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die nächstgelegenen Bus- und U-Bahn-Haltestellen, die Ihnen eine schnelle Anbindung an die Hamburger Innenstadt und die umliegenden Stadtteile gewährleisten. Insbesondere die U-Bahn-Linien U1 und U3 sind in kurzer Zeit erreichbar.

Auch die Autobahnauffahrten zur A1 und A7 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Zudem liegt der Hamburger Flughafen (Fuhlsbüttel) nur etwa 15 bis 20 Autominuten entfernt. Für Anreisende, die auf die Luftfahrt angewiesen sind oder häufig geschäftlich reisen, bietet diese Lage eine ideale Kombination aus Nähe zum Flughafen und wohnlicher Ruhe. Der Flughafen ist ebenfalls über öffentliche Verkehrsmittel, wie die S-Bahn und verschiedene Buslinien, gut erreichbar, was die Mobilität weiter erhöht.

Die familienfreundliche Umgebung wird zudem durch eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen abgerundet. Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind fußläufig erreichbar und bieten optimale Bedingungen für die jüngsten Bewohner. Bildungseinrichtungen, sowohl öffentliche als auch private Schulen, genießen einen ausgezeichneten Ruf und sind ein weiterer Pluspunkt dieser Lage.

Die Naherholungsmöglichkeiten in Wellingsbüttel sind reichhaltig. Die Umgebung ist von einer grünen, weitläufigen Natur geprägt, die zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einlädt. Der nahegelegene Alsterpark und die Alster selbst bieten nicht nur idyllische Landschaften, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Joggen und Segeln. Zudem sind Tennis- und Reitvereine in der Umgebung gut erreichbar.

Die kulturelle Vielfalt und die Gemeinschaftsaktivitäten in Wellingsbüttel tragen zur hohen Lebensqualität bei. Das Stadtleben zeigt sich durch vielfältige Veranstaltungen, Märkte und Feste, die das nachbarschaftliche Miteinander fördern. Auch ein breites Angebot an Vereinen für Sport und Kultur stärkt die soziale Interaktion vor Ort. Ob für Familien, Singles oder Senioren – Wellingsbüttel bietet für jeden Lebensstil die idealen Voraussetzungen. Hier wohnen Sie in einer der beliebtesten Wohnlagen Hamburgs.

## Ausstattung:

---

Die Highlights im Überblick:

Diese lichtdurchflutete Wohnung überzeugt durch eine exklusive Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung, die höchsten Wohnkomfort verspricht:

- Hochwertiger Parkettboden: Der elegant gestaltete Parkettboden verleiht den Wohnräumen nicht nur eine warme Atmosphäre, sondern auch ein zeitloses Flair, das sich durch die gesamte Wohnung zieht.
- Ökologische Heiztechnik: Eine effiziente Luftwärmepumpe sorgt für ein angenehmes Raumklima, während die Fußbodenheizung in jedem Raum für angenehm temperierte Füße sorgt – ideal für gemütliche Abende oder kalte Wintertage.
- Fahrstuhl: Der vorhandene Fahrstuhl gewährleistet einen barrierefreien Zugang zu Ihrer Wohnung und ermöglicht ein komfortables Wohnen.
- Sicherheit: Die moderne Klingelanlage mit Video-Control bietet Ihnen ein zusätzliches Gefühl von Sicherheit.
- Fenster: Die großzügigen, isolierverglasten Fenster garantieren nicht nur eine hervorragende Schalldämmung, sondern lassen auch reichlich Tageslicht herein, wodurch eine freundliche und einladende Wohnatmosphäre entsteht.
- Be- & Entlüftungsanlage: Eine fortschrittliche Be- und Entlüftungsanlage sorgt für ein gesundes Raumklima und eine optimale Luftqualität, sodass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen können.

Zu dem Neubauprojekt gehören insgesamt vier Stellplätze, die für das gesamte Haus zur Verfügung stehen, was nicht nur den Parkplatzdruck reduziert, sondern auch kostenschonend für Sie ist.

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Frau Dana Seeliger unter der Telefonnummer 0152 - 584 024 80 gern zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Expose's zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email 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.

# Bilder

Schlafzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



Außenansicht vorne



Außenansicht hinten



Grundriss

