



**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>	06.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Ort:</b>	22609 Hamburg	<b>Wohnfläche:</b>	170,62 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>	1,0
<b>Zustand:</b>	Neuwertig		

## Preise:

---

<b>Hausgeld:</b>	744,00 €	<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:

---

Wir freuen uns, Ihnen Ihr neues Zuhause in Hamburg-Nienstedten vorstellen zu dürfen. Die exklusive Maisonette-Wohnung verfügt über eine luxuriöse Wohnfläche von ca. 175 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen mit 4 ½ Zimmern. Der neuwertige Zustand der Wohnung wird Sie überzeugen.

Der Wohn-/Essbereich geht nahtlos in die offene, voll ausgestattete Küche über, so dass gemeinsames Kochen und Verweilen in angenehmer Atmosphäre möglich ist.

Die einladende Terrasse bietet zusätzlichen Freiraum im Grünen und ist ideal für entspannte Stunden.

Die Maisonette-Wohnung in bester Lage ist ideal für Familien und Paare, die Wert auf ein stilvolles und komfortables Zuhause legen.

Urbanes Wohnen in einem der begehrtesten Stadtteile Hamburgs.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten. Herr Siemer wird sich umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen, um weitere Details zu besprechen.

## Lage:

---

Die Maisonette-Wohnung befindet sich im begehrtesten 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:

---

- Offen gestalteter Grundriss
- Wohlfühlen auf zwei Etagen
- Barrierefreier Zugang zur Immobilie
- Einbauschränke im Eingangsbereich
- Hochwertiges Eichen-Echtholzparkett
  
- Großzügig geschnittenes Wohnzimmer mit Zugang zum Obergeschoss
- Offene und voll ausgestattete Einbauküche von Bulthaup
- Drei Schlafzimmer, davon eines mit Bad en suite

- Perfekt für ein Büro: die Empore
- Direkter Zugang von der Tiefgarage mit zwei zugeordneten Stellplätzen
- Große Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- Denkmalgeschütztes Gartenarrial
- Ruhige und zentrale Lage
- Kinderfreundliche Umgebung
- Nahverkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

## 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 mit offener Küche



Küche



Wohn-Essbereich



Essbereich mit Treppenaufgang



Badezimmer im Erdgeschoss angrenzend am Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2 im Obergeschoss



Schlafzimmer 3 im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss



Terrasse



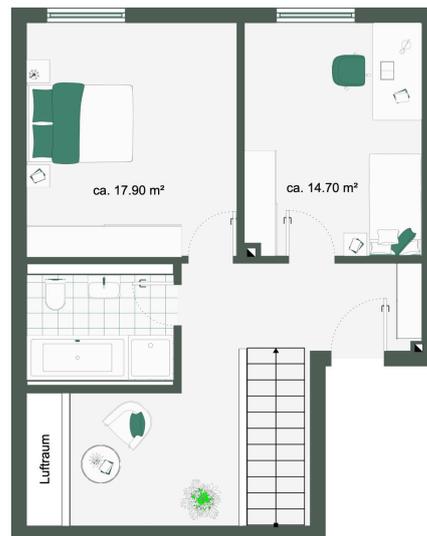
Ansicht von vorne



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



**KENSINGTON**  
Finest Properties International

**KENSINGTON**  
Finest Properties International