ZINSHAUSTEAM KENBO

Courtagefrei

DERNAU 20

Exposé

Freie Eigentumswohnung | Wohnung 18 | 2. OG links
Dernauer Straße 20, 20a | 22047 Hamburg-Wandsbek

Urbanes Wohnensemble in ruhiger Gegend von Wandsbek

Willkommen in diesem klassischen Wohnensemble, das ruhiges, entspanntes Wohnen mit unmittelbarer Nähe zu grünen Rückzugsorten wie dem Eichtalpark verbindet – ein Ort mit Wasserläufen und weitläufigen Wiesen, der zum Spazieren, Entspannen und Auftanken einlädt. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen bieten Wohnflächen von 32 bis 116 m², durchdachte Grundrisse und attraktive Raumgrößen. Ein gepflegter, begrünter Innenhof sorgt mitten im Ensemble für Erholung, während Balkone und Terrassen zum Verweilen einladen. Perfekt für alle, die Wohnkomfort und Lebensqualität verbinden möchten.

Zur Projekt-website

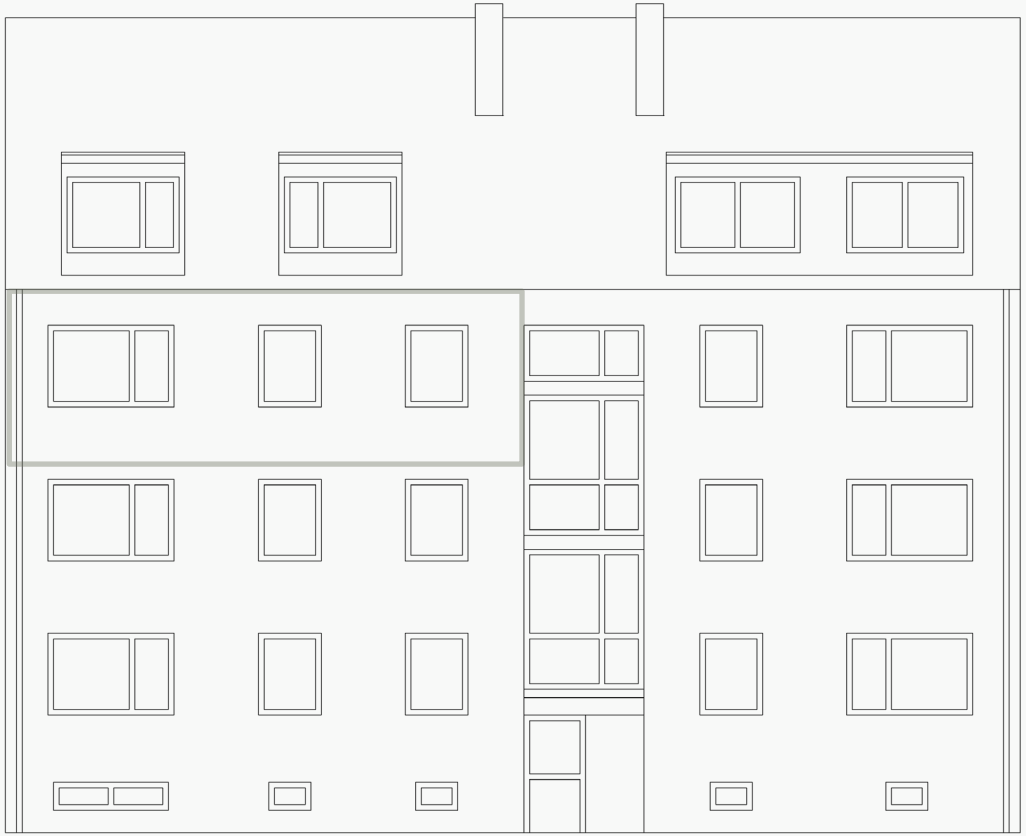
Die Wohnung

DERNAU 20

Wohnung 18 | 2. OG links

- Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- Idealer Grundriss für die Familie oder Homeoffice
- Modernes Badezimmer mit großformatigen Fliesen
- Großzügiger Westbalkon mit Markise

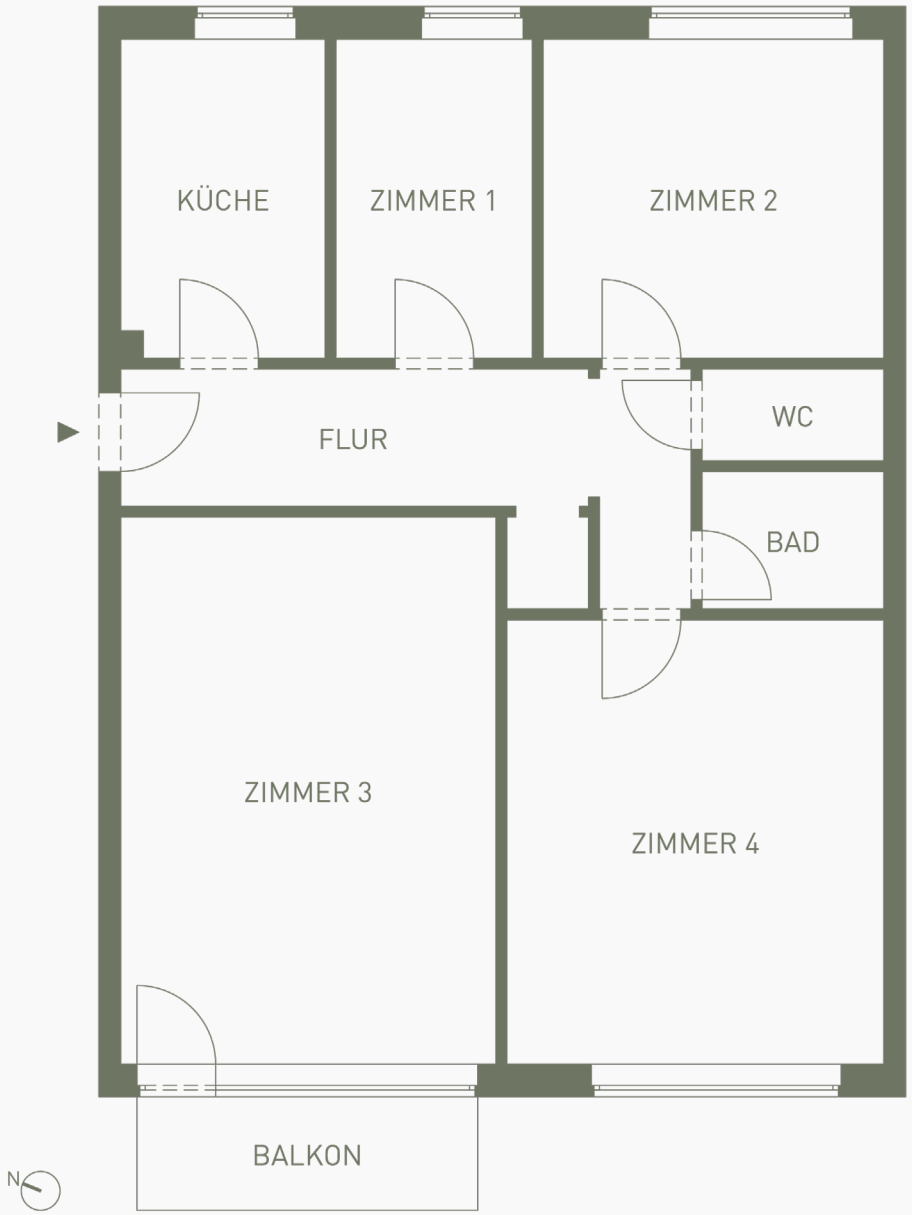
Typ	Etagenwohnung
Status	frei
Kaufpreis	399.000,00 €
Kaufpreis/m²	4.379,80 €
Hausgeld	401,37 € pro Monat
Verfügbarkeit	ab sofort
Zimmer	4,0
Fläche (gem. Plan)	ca. 91,08 m²
Badezimmer	Duschbad
Küche	Einbauküche
Abstellraum	x1 In der Wohnung x1 Im Kellergeschoss
Balkon	Westausrichtung



DERNAU 20

Wohnung 18 | 2. OG links

Zimmer 1	7,41 m²
Zimmer 2	12,95 m²
Zimmer 3	24,02 m²
Zimmer 4	20,02 m²
Flur	11,27 m²
Küche	7,65 m²
Bad	2,92 m²
WC	1,93
Balkon (50% von ges. 5,83m²)	2,91 m²
Gesamt	**91,08 m²**



Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und dienen nur zur Ansicht. Detaillierte Grundrisse stellen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Das Objekt

Ihr neues Zuhause in naturnaher Lage

- Ruhige, angenehme Wohnlage
- In direkter Nähe zu Naherholungsgebieten
- Grüner, gepflegter Innenhof
- Attraktive Wohnungsgrößen
- Durchdachte Raumaufteilungen
- Teilweise mit sonnigem Westbalkon oder Terrasse

Objektdetails

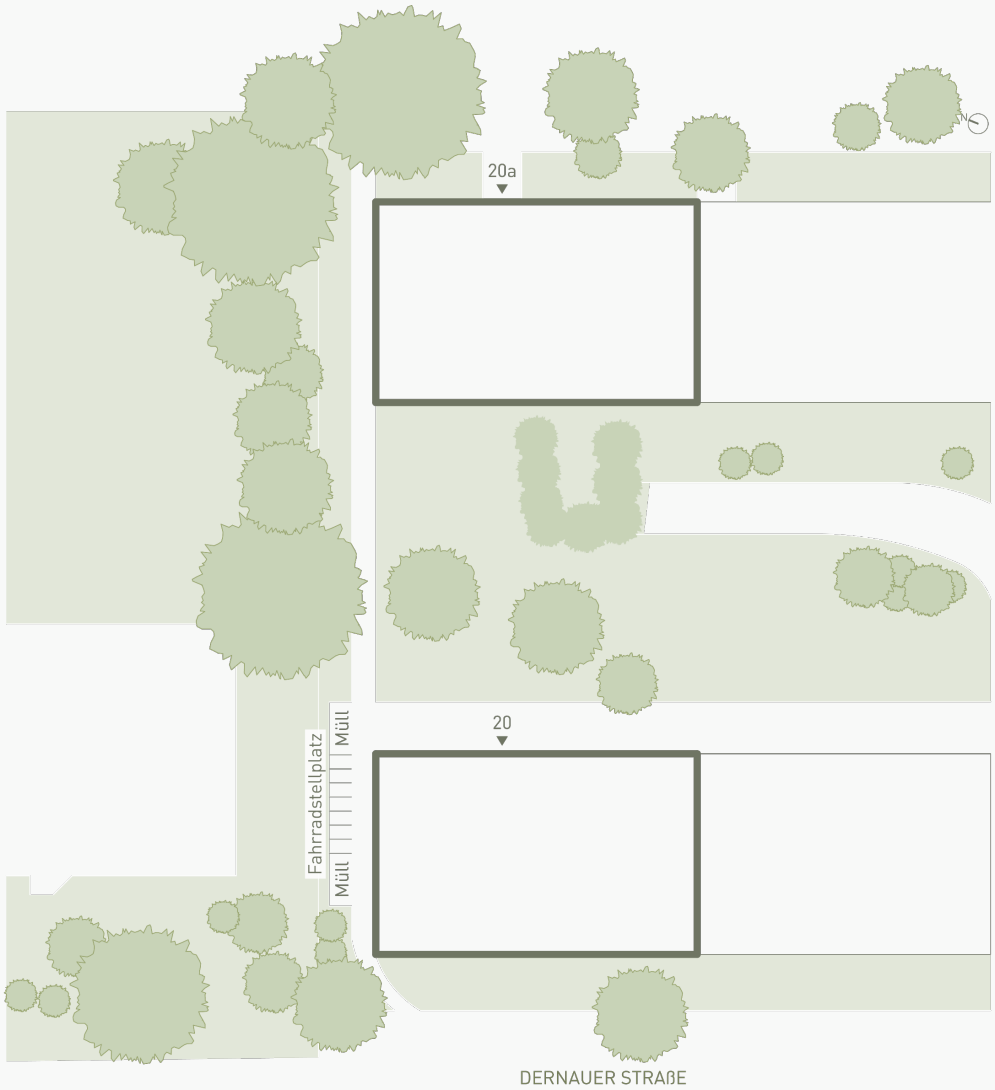
- Gepflegter, solider Gebäudezustand mit guter Bausubstanz
- Praktische Abstellräume im Keller
- Gemeinschaftswaschräume mit Waschmaschine und Trockner im Keller
- Balkone 2017 modernisiert
- Einbau neuer Gaszentralheizung 2017
- Erneuerung der Gegensprechanlage in 2024
- Dichtheitsprüfung hat stattgefunden, Sanierung erfolgt in 2026 und die Kosten werden vom Verkäufer übernommen

Baujahr	1966
Geschosse	4
Wohneinheiten	20
Wohnungen	1 bis 4 Zimmer
Wohnungsgrößen	32 m² bis 116 m²
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf, Energieeffizienzklasse	20: 138,8 kWh (m 2*a), E 20a: 181,2 kWh (m 2*a), F
Energieträger	Erdgas/ Flüssiggas
Baujahr Wärmeerzeuger	2017

DERNAU 20

Lageplan

- Schönes Grundstück in 30er-Zone
- Gepflegter Baumbestand
- Fahrradabstellplätze



Die Lage

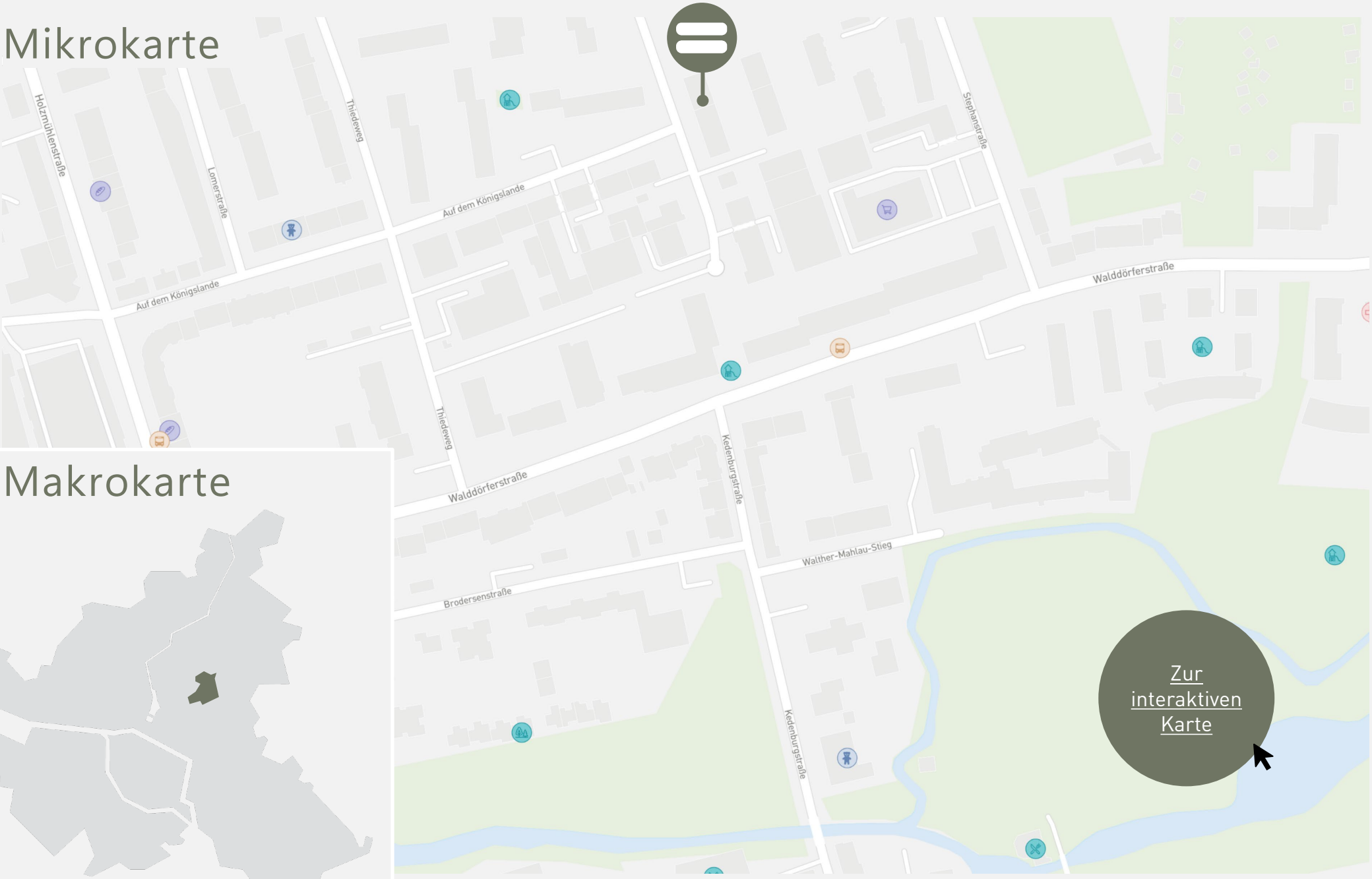
Perfekte Balance aus Stadt und Natur

Dieses Wohnensemble besticht durch die ideale Verbindung aus urbaner Lebensqualität und unmittelbarer Nähe zu grünen Naherholungsgebieten. Ein besonderes Highlight ist der Eichtalpark, einer der zentralen Grünräume Wandsbeks. Mit seinen Spazierwegen, Wasserläufen entlang der Wandse, weitläufigen Wiesenflächen, Spielbereichen und Outdoor-Fitnessgeräten lädt der Park zu Erholung und Bewegung für die ganze Familie ein. Ergänzt wird das Angebot durch den Botanischer Sondergarten sowie weitere Parks entlang der Wandse, die das Wohnumfeld nachhaltig aufwerten.

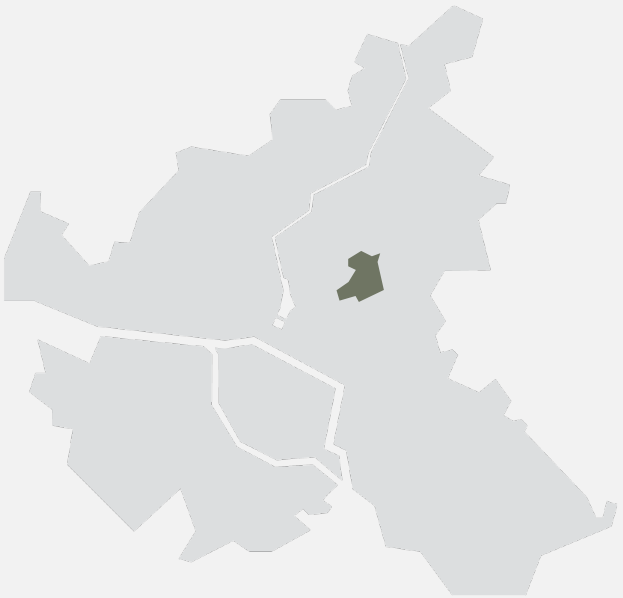
Die Freizeitmöglichkeiten sind ebenso vielfältig wie attraktiv: An Regentagen bieten das UCI-Kino Wandsbek oder der Escape Room Fluchtweg Wandsbek Unterhaltung, sportlich Aktive finden im David Lloyd Meridian Hamburg Wandsbek moderne Trainingsmöglichkeiten, und für Kinder sorgt der SPRUNG RAUM Trampolinpark Hamburg für Spaß und Bewegung.

DERNAU 20

Mikrokarte



Makrokarte



Auch gastronomisch überzeugt die Lage: Zahlreiche Restaurants rund um den Wandsbeker Markt bieten eine große kulinarische Vielfalt, während Cafés wie das „Café Nordwind" fußläufig erreichbar sind und für jeden Anlass den passenden Rahmen bieten – ob Frühstück, Mittagspause oder Abendessen.

Die Nahversorgung ist hervorragend: ALDI, REWE und PENNY sind fußläufig erreichbar, ergänzt durch Bäckereien für den schnellen Einkauf am Morgen. Das nahegelegene Einkaufszentrum QUARREE am Wandsbek Markt sowie der Wandsbeker Wochenmarkt bieten eine große Auswahl an Fachgeschäften, Gastronomie, frischen Lebensmitteln und Dienstleistungen – alles bequem in der Nähe.

Die medizinische Versorgung ist durch die nahegelegene Asklepios Klinik Wandsbek, zahlreiche Arztpraxen und Apotheken gesichert.

Für Mobilität und kurze Wege sorgt die ausgezeichnete Anbindung: Die Bushaltestelle Dernauer Straße liegt nur 200 Meter entfernt und bietet schnelle Verbindungen zum Wandsbek Markt und in die angrenzenden Quartiere. Auch der schienengebundene ÖPNV ist optimal erreichbar: Die U-Bahn-Station Straßburger Straße ermöglicht eine zügige Verbindung in die Hamburger Innenstadt. Autofahrer profitieren von mehreren Auffahrten zur A24, die in wenigen Minuten erreichbar sind.

ZINSHAUSTEAM & KENBO

Kontakt

Tim Schoenrock
Senior Projektmanager
+49 40 411725 – 56
ts@zht-k.de
zht-k.de

ZINSHAUSTEAM & KENBO
Projektvermarktung GmbH
Bernhard-Nocht-Straße 99
20359 Hamburg

Courtage/ Kaufnebenkosten
Unsere Leistung im Rahmen der Verkaufs- und Transaktionssteuerung wird vom Verkäufer bezahlt und ist insofern für den Käufer courtagefrei. Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen.

Haftungsausschluss
Die Angaben in diesem Exposé zu dem angebotenen Objekt stammen sämtlich und ausschließlich von dem Veräußerer. Die ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH hat die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben, insbesondere die Größenangaben sowie das Bestehen oder Nichtbestehen einer etwaigen Baugenehmigung nicht eigenständig geprüft. Aus diesem Grund wird hiermit eine Haftung der ZINSHAUSTEAM & KENBO Projektvermarktung GmbH für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der in diesem Exposé enthaltenen Angaben ausgeschlossen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Zur Projekt-website