

Courtagefrei

 MARIA 102

Exposé

Freie Maisonettewohnung | Wohnung 01 | Hochparterre links
Maria-Louisen-Straße 102 | 22301 Hamburg



Maisonettewohnung mit zwei Balkonen und weitläufigen Garten

Willkommen in Winterhude: Diese großzügige Maisonettewohnung in der Maria-Louisen-Straße verbindet ruhiges Wohnen auf zwei Ebenen und dem weitläufigen Garten mit einer exklusiven Lage. Die Alster, der Stadtpark und der Rondeelkanal sind fußläufig erreichbar und laden zu ausgedehnten Spaziergängen vor der eigenen Haustür ein. Viele Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, sowie die U-Bahn-Station Sierichstraße ist in direkter Umgebung.

Zur Wohnungs-
website



Die Wohnung



Wohnung 01 | HP links

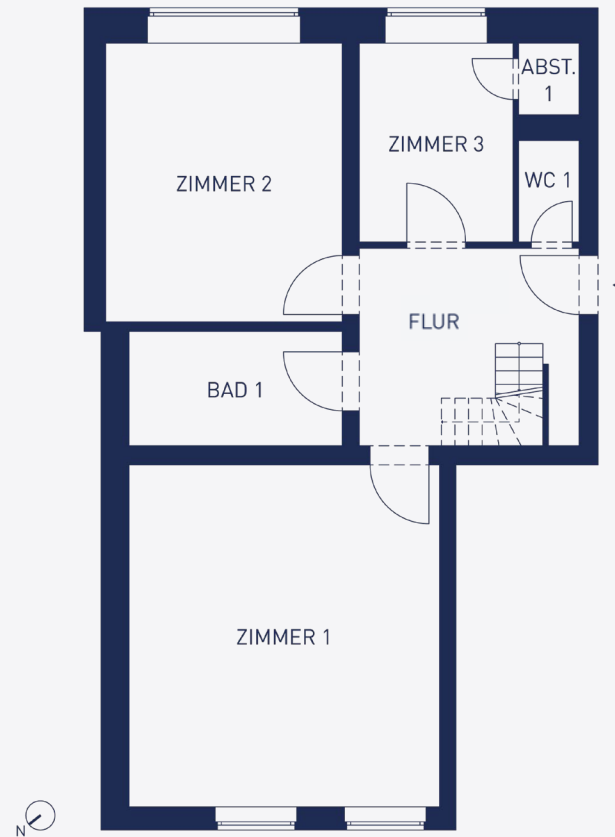
Typ	Maisonette
Status	frei
Kaufpreis	1.150.000,00 €
Kaufpreis/m²	8.219,57 €
Zwei Tiefgaragenstellplätze	inklusive
Ein Zweiradstellplatz (TG)	inklusive
Hausgeld	686,00 € pro Monat
Verfügbarkeit	sofort
Zimmer	6 (zwei Zimmer unter 10m²)
Fläche (gem. Plan)	ca. 139,91 m²
Badezimmer	x2 Badezimmer x2 Gäste-WC's
Küche	mit hellen Einbauten + Kochinsel
Abstellräume	Im Kellergeschoss x2 In der Wohnung
Balkon	x1 Südost; x1 Nordwest
Garten	Gesamter rückwärtiger Garten



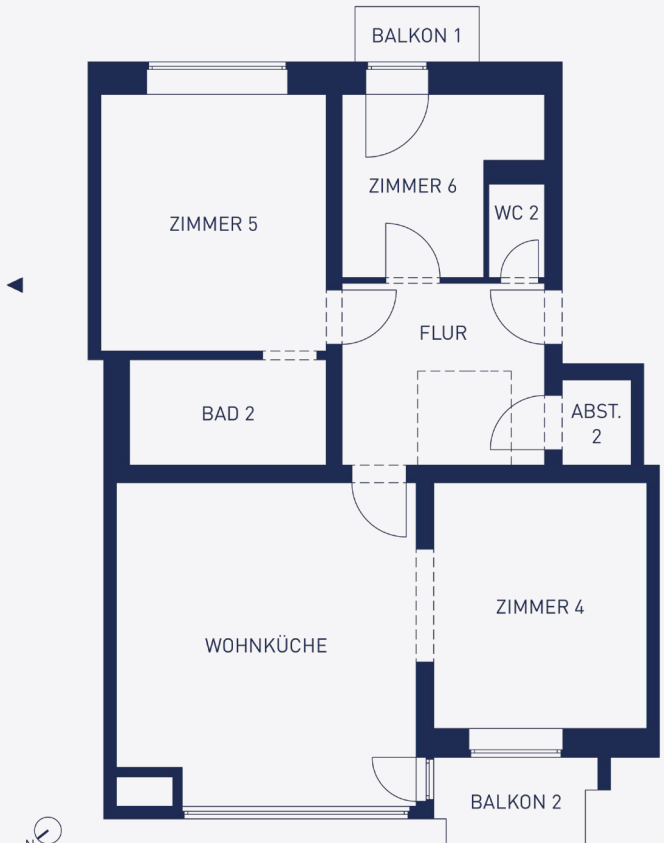
Wohnung 01 | HP links

Zimmer 1	22,94 m ²
Zimmer 2	14,23 m ²
Zimmer 3	6,60 m ²
Flur	7,85 m ²
Abstellraum 1	0,93 m ²
Bad 1	5,39 m ²
WC 1	1,33 m ²
Untergeschoss	59,27 m ²
Wohnküche	26,80 m ²
Zimmer 4	14,18 m ²
Zimmer 5	15,37 m ²
Zimmer 6	7,61 m ²
Flur	7,08 m ²
Abstellraum 2	1,49 m ²
Bad 2	5,46 m ²
WC 2	1,31 m ²
Balkon 1 (25% von 1,74 m ²)	0,44 m ²
Balkon 2 (25% von 3,60 m ²)	0,90 m ²
Obergeschoss	80,64 m ²
Wohnfläche gesamt	139,91 m²

Untergeschoss



Obergeschoss



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

Wohnung 01 | HP links

- Viel Platz auf zwei Ebenen
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Zwei Balkone
- Zwei Bäder, zwei WC's
- Zwei Tiefgaragenstellplätze
- Separater Zweiradstellplatz ebenfalls in der Tiefgarage



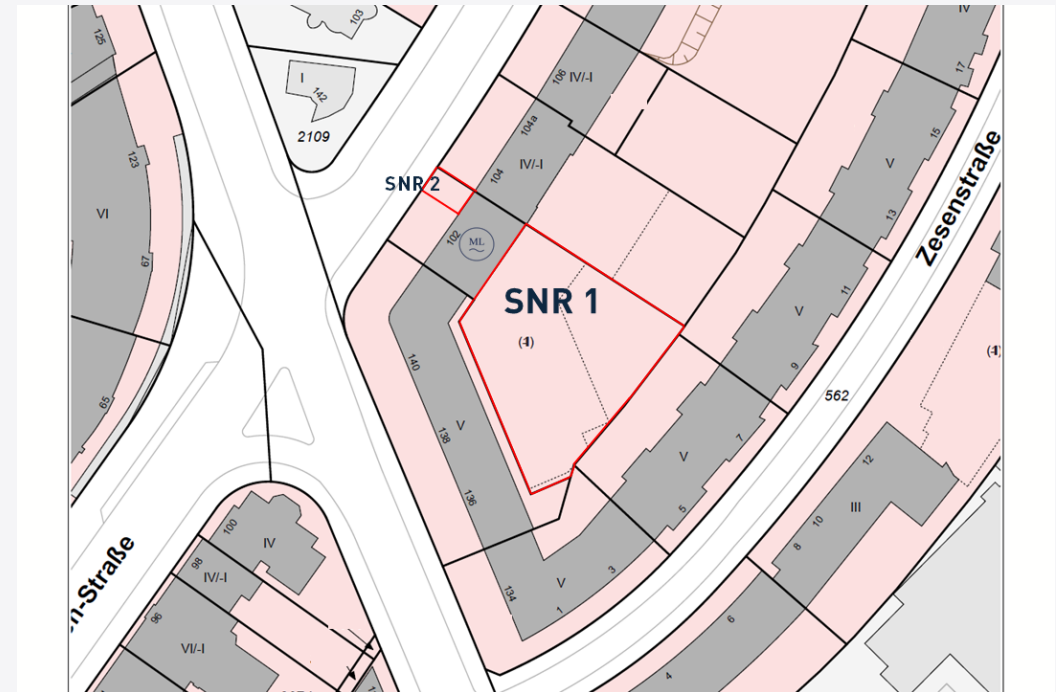
Exposé





Garten

- Vollmacht zum Erstellen eines privaten Zugangs durch die Wohnung
- Ca. 1.200 m² Gartenfläche als Sondernutzungsrechte
- Gestaltungs- und Begrünungsmöglichkeiten
- Gepflegte Rasenfläche und gewachsener Baumbestand vorhanden



Das Objekt



Objektdetails

- Tiefgarage mit 28 Stellplätzen
- Fernwärme als Zentralheizung
- Abstellräume im Kellergeschoss

Baujahr	1960
Geschosse	5 + Dachgeschoss
Wohneinheiten	11
Wohnungen	Ca. 39 - 140 m ²
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	136,2 kWh (m ² *a)
Energieträger	Fernwärme (KWK, fossil)
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr Wärmeerzeuger	2008



Die Lage

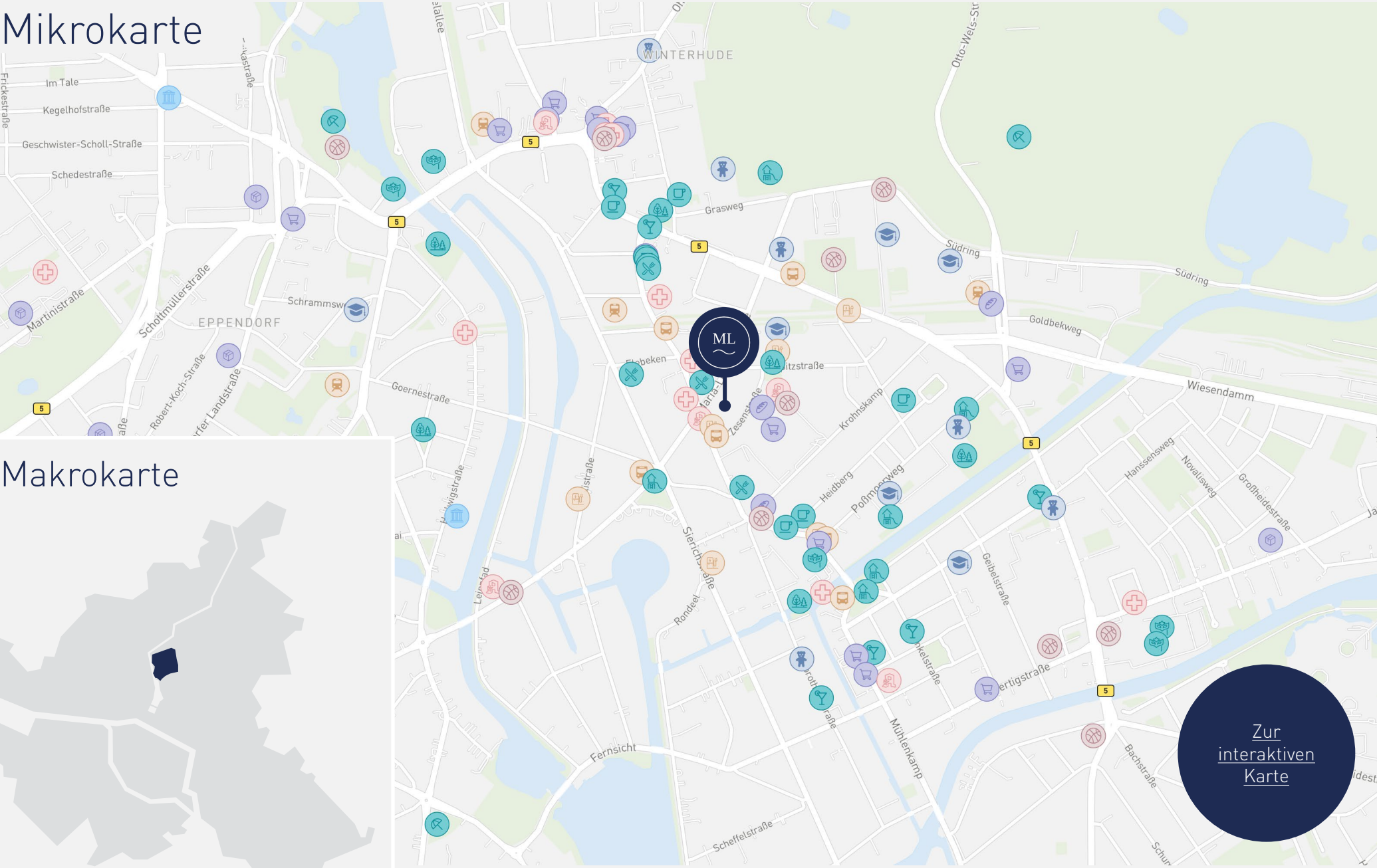
Winterhude: Alster, Eleganz und Lebensqualität

Wer in der Maria-Louisen-Straße wohnt, lebt in einer der charmantesten Lagen Hamburgs – exklusiv und alsternah zugleich. Die Mikrolage verbindet zeitlose Eleganz mit einem modernen, aktiven Lebensstil. Nur wenige Schritte entfernt: charmante Straßencafés, exzellente Restaurants und kleine Feinkostläden, die zum Stöbern und Genießen einladen.

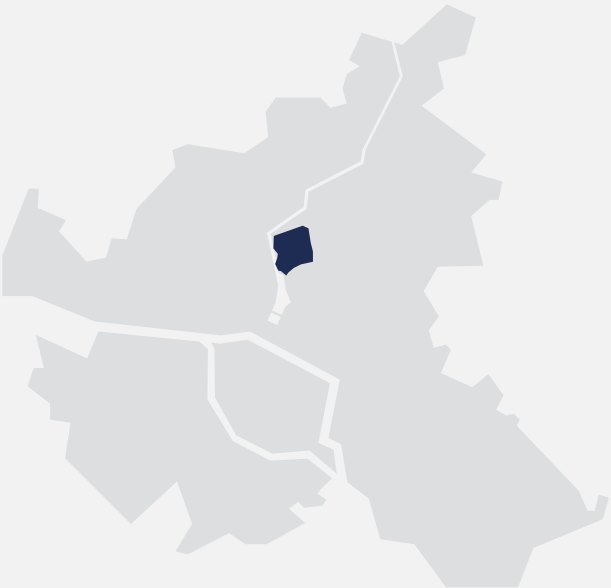
Ob ein Frühstück im Café Canale mit Blick auf den Mühlenkampkanal, eine italienische Küche im Gallo Nero oder ein Treffen mit den Nachbarn im Mangia E Bevi – hier wird Lebensqualität spürbar. Von inhabergeführten Boutiquen über Bioläden bis hin zu bekannten Marken: Die Einkaufsstraßen Mühlenkamp und Gertigstraße bieten ein vielfältiges, stilvolles Angebot für den täglichen Bedarf und besondere Entdeckungen. Für Liebhaber von Wochenmärkten befindet sich der Goldbekmarkt mit seinen frischen Produkten aus der Region in fußläufiger Entfernung.



Mikrokarte



Makrokarte



[Zur interaktiven Karte](#)



Joggen an der Alster, paddeln auf den Kanälen oder Fitness im Studio: Wer sich bewegen will, hat hier alle Möglichkeiten. Zahlreiche Yoga-Studios, Pilates-Angebote und moderne Fitnessclubs befinden sich in direkter Nachbarschaft – ebenso viele Ruder- und Segelclubs und unzählige Kilometer Spazierwege an Kanälen oder der Alster.

Die Gegend ist bekannt für ihr gutes Bildungs- und Betreuungsangebot. Mehrere Kitas, darunter bilinguale Einrichtungen, sowie Grund- und weiterführende Schulen sind fußläufig erreichbar. Auch der Stadtpark mit Spielplätzen und Lernangeboten ist schnell erreicht – ideal für Familien mit Kindern.

Über den Dächern von Winterhude zu wohnen, bedeutet nicht nur stilvoll zu leben – sondern das abwechslungsreiche Lebensgefühl Hamburgs mit großer kulinarischer Vielfalt, umfangreichem Aktivitäts- und Shoppingangebot sowie viel Raum für die Familie zu genießen.



Kontakt



Tim Schoenrock

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 Wohnungs-
website](#)