

Exposé
Traumhaftes Wohnen auf zwei Ebenen
mit Kamin, Dachterrasse und Tiefgaragenstellplatz

Chaukenweg 4 - 22455 Hamburg



Eckdaten:

Zimmer:	4 / offene Küche, Bad mit Badewanne und Dusche, Gäste-WC, HWR, großer Kellerraum
Nutzfläche:	ca. 125 m ² inkl. Dachbalkon
Wohnfläche:	ca. 112 m ²
Keller:	ca. 8 m ²
Tiefgaragenstellplatz:	1

Objektdaten:

Das moderne Wohngebäude, -auch Eye-Catcher im Chaukenweg genannt-, verfügt über 10 Wohnungen und eine Büroeinheit im Souterrain. Das Haus wurde Ende 1994 in Massivbauweise erstellt und liegt im verkehrsberuhigten Hamburg Niendorf-Nord. Der im Souterrain gelegene Hauseingang, das Treppenhaus und die Wohnungseingänge sind mit italienischem Marmor ausgestattet, die Etagenflure wurden mit hochwertiger Hotelteppichware ausgelegt.

Die Wohnung verfügt über einen Tiefgaragenstellplatz, für weitere Fahrzeuge befinden sich ausreichend öffentliche, kostenfreie Parkplätze vor dem Haus.

Flur und Wohnzimmer sind mit Eichenparkett, der Treppenaufgang mit robuster Industrieteppeichware und die obere Ebene mit hochwertigem Laminat ausgestattet. Badezimmer und Gäste-WC sind hell gefliest und gekachelt, die zum Wohnzimmer hin gelegene offene Küche wurde mit Marmorfliesen ausgestattet. Vom großzügigen

Wohnbereich mit exklusivem Kamin gelangen Sie auf einen ca. 6 m² großen Dachbalkon mit Süd-Ausrichtung und Ausblick auf die gepflegte Gartenanlage.

Die Wohn- und Schlafräume verfügen über massive, helle Einbauschränke, die ausreichend Stauraum zur Verfügung stellen. Besonderen Wohnkomfort bietet die Fußbodenheizung, die für jeden Raum separat geschaltet werden kann. Das Vollbad im OG verfügt über Tageslicht, eine separate Badewanne und Dusche, eine großzügige Spiegelwand mit Einbauschränk.

Die Küche, WC, Bad, Flur und Aufgang sind mit eingebauten Halogen- zum Teil mit LED-Spots ausgestattet.

Für ihre Sicherheit sorgt eine Videogegensprechanlage. Einen besonderen Luxus bieten verschiedene, über Lichtschalter gesteuerte Steckdosen. So lassen sich die Leuchten, Musikanlage oder auch der Fernseher bereits beim Betreten der Wohnung einfach einschalten.

Die in helle gehaltene Einbauküche enthält neben einem Umluftherd mit Ceranfeld diverse Extras, wie bspw. eine Mikrowelle, Kühl-/Tiefkühlkombination und Geschirrspülmaschine.

Der Hauswirtschaftsraum in der oberen Ebene bietet den Anschluss für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner.

Zudem stehen in der im Souterrain gelegenen Waschküche allen Bewohnern zusätzlich eine gewerbliche Münzwaschmaschine und einen Trockenautomat zur Verfügung.

Bei der Heizungsanlage der Wohnung handelt es sich um eine softwaregesteuerte, moderne Energiespeicheranlage. Das Haus wurde nach KfW 70-Richtwerten gebaut. Der Energieverbrauchskennwert liegt bei 74,1 kWh/(m²*a).



Eingangsbereich unten



Flur Galerie

Hausservices:

Die Gemeinschaftsflächen, das Treppenhaus und die Flure werden einmal wöchentlich von einer Fachfirma gereinigt und gesaugt und auch der Außenbereich, die Tiefgarage und Gartenanlage werden regelmäßig von einem beauftragten Hauservice gesäubert und gepflegt. Im Winter sorgt eine Räumfirma täglich für die Beseitigung von Schnee und Eis.



Wohnzimmer mit Essbereich und Küche



Eltern-
schlaf-
zimmer

mit

Umkleide-
zimmer

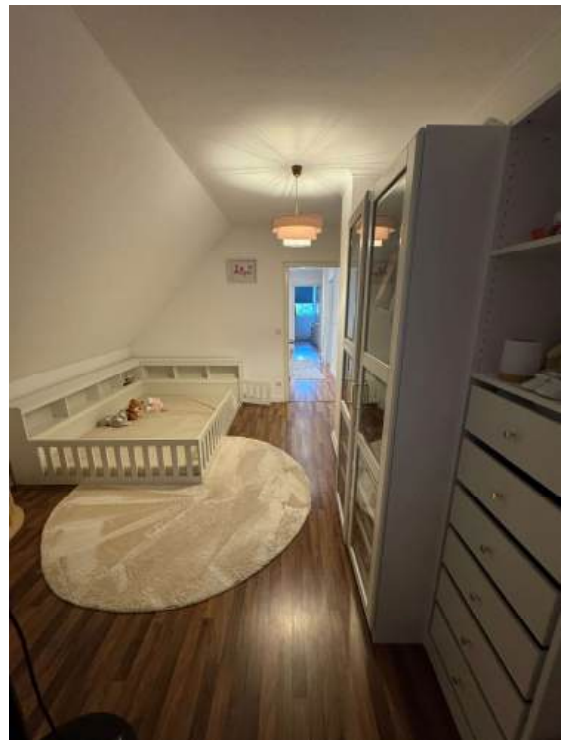




Umkleidezimmer



WaMa-Kammer



Schlafzimmer II

Lage:

Niendorf liegt im Nordwesten Hamburgs an der Grenze zu Schleswig-Holstein. Der Stadtteil verfügt neben vielen Grünflächen über eine sehr gute Infrastruktur und gehört zu den bevorzugten Wohngebieten Hamburgs. Schulen, Kindergärten sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig gut zu erreichen. In ca. 5-minütiger Entfernung befinden sich mehrere Restaurants, ein U-Bahnhof und ZOB.

Die Autobahnanschlussstelle Schnelsen-Nord (A7) erreichen Sie in ca. 5 Fahrminuten, in ca. 10 Fahrminuten die Terminals des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Einer der schönsten Golfanlagen Hamburgs (27 Loch) liegt in unmittelbarer Nähe und mehrere Tennis- und Sportcenter sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Trotz der Nähe zum Flughafen Hamburg liegt das Wohnhaus laut offizieller Fluglärmkarte deutlich außerhalb aller Fluglärmzonen, so dass der Balkon jederzeit zum erholsamen Ausspannen und Sonnen einlädt.



Badezimmer oben

Eckdaten zur Anmietung:

Kaltmiete:	Euro 1.850,00
Tiefgaragenstellplatz:	Euro 60,00
Betriebskostenvorauszahlung:	Euro 250,00
Heizkosten derzeit (2 Erwachsene, ein Kleinkind), ca.:	Euro 230,00
Kaution/Mietsicherheit:	Euro 5.550,00

Mietstaffel:

zum 01.01.2027 erhöht sich die Kaltmiete um Euro 25,00 auf:	Euro 1.875,00,
zum 01.01.2028 erhöht sich die Kaltmiete um Euro 25,00 auf:	Euro 1.900,00,
zum 01.01.2029 erhöht sich die Kaltmiete um Euro 25,00 auf:	Euro 1.925,00,
zum 01.01.2030 erhöht sich die Kaltmiete um Euro 25,00 auf:	Euro 1.950,00,
zum 01.01.2031 erhöht sich die Kaltmiete um Euro 25,00 auf:	Euro 1.975,00,

Lieferbar:

Ab 01.11.2025

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen unter www.pauels-cie.de