

BERNER
STRASSE
HAMBURG

38



FEINE EIGENTUMSWOHNUNGEN
IN HAMBURG-OLDENFELDE



MEIN ZUHAUSE MIT WOHLFÜHLGARANTIE.

Klassisch in der Architektur und hochwertig in der Ausstattung – dafür steht das Neubauvorhaben Berner Straße 38 in Hamburg-Oldenfelde. Durch die 2-geschossige Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss entsteht eine Wohnqualität mit besonderem Flair. In ansprechender norddeutscher Klinkerbauweise bietet das neue Domizil Berner Straße 38 – mit 16 Eigentumswohnungen in verschiedener Größe – Singles sowie Paaren und Familien ein neues komfortables Zuhause. Die stilvolle Innenausstattung wird durch eine zeitgemäße Haustechnik ergänzt und ermöglicht ein angenehmes und zugleich nachhaltiges Wohnen. Alle Wohnungen überzeugen durch optimale Grundrisse und verfügen je nach Lage über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Dachterrasse. Ein liebevoll angelegter Gartenbereich lädt zum Schnacken und Verweilen ein, die kleinsten Bewohner der Berner Straße 38 können sogar auf dem hauseigenen Spielplatz herumtollen.



AUF EINEN BLICK

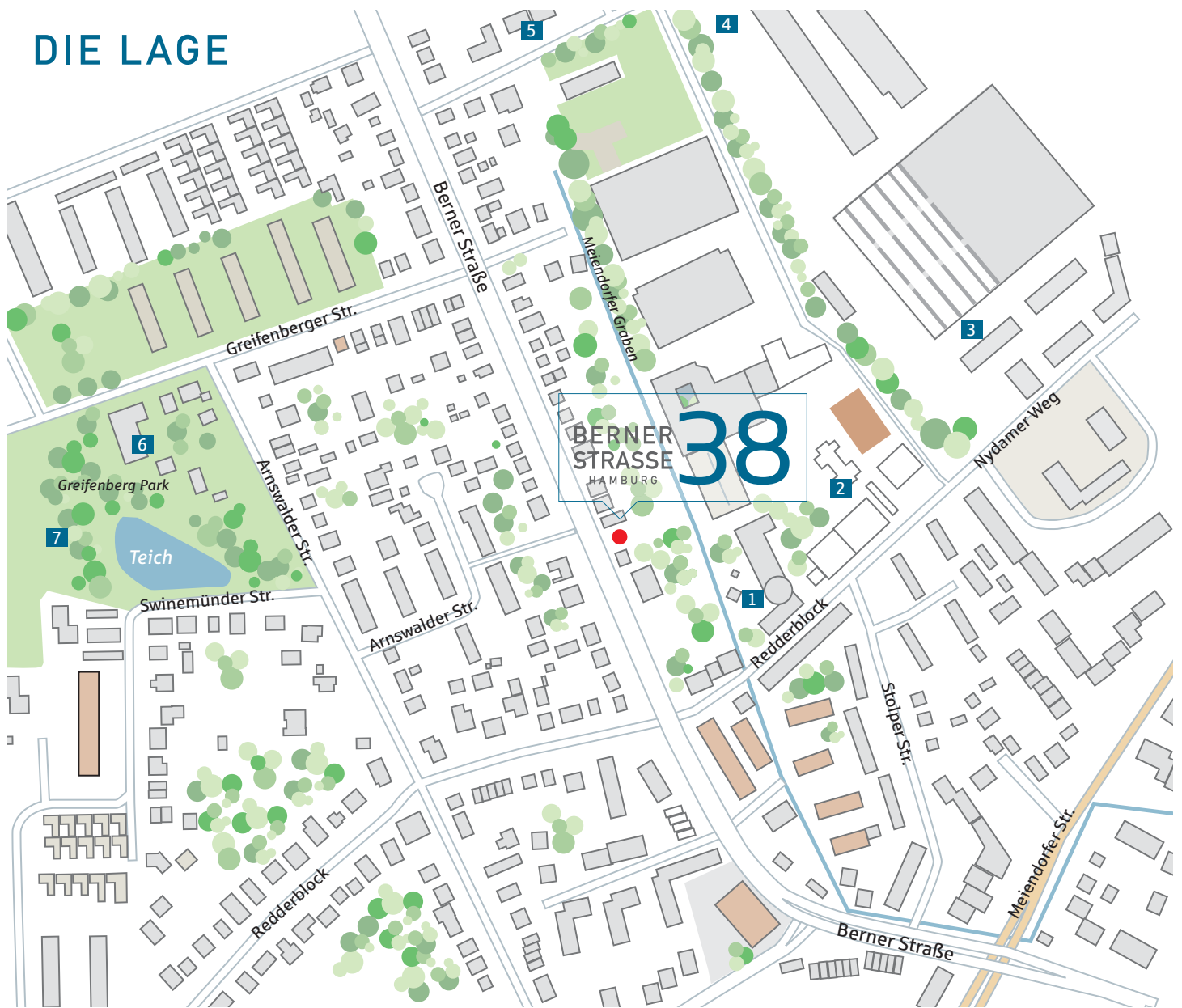
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett
- Dreifachfensterverglasung
- Hochwertige Sanitärausstattung mit bodengleicher Dusche
- Lüftung in Küche und Bad
- Fahrstuhl
- KfW 70 (EnEV 2014)
- Carport/Überdachter Fahrradstellplatz gegen Aufpreis



Im Erdgeschoss befinden sich 4 Zweizimmer- und 2 Dreizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 105 m² bis ca. 146 m². Alle Wohnungen verfügen über eine feine Terrasse für gemütliche Stunden. Durch eine innenliegende Treppe kann ein wohnlicher Bereich im Souterrain eingerichtet werden, der auch über einen separaten Zugang zum Garten verfügt.

Das 1. Obergeschoss besteht aus 2 Zweizimmer- und 4 Dreizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 69 m² bis ca. 92 m². Alle Wohnungen in diesem Geschoss sind mit einem schönen Balkon ausgestattet. Im Staffelgeschoss entstehen 4 Dreizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 91 m² bis ca. 93 m², die jeweils mit einer eleganten Dachterrasse versehen sind. Hier können Sie die Sonne und den wunderbaren Blick in das grüne Umfeld genießen.

DIE LAGE



- 1 Kindertagesstätte "Die Urmelis"
- 2 Grundschule Nydamer Weg
- 3 METRO Hamburg-Rahlstedt
- 4 Tankstelle am Supermarkt
- 5 Bäckerei Amburgo
- 6 Haus Birkengrund Alten- und Krankenpflege
- 7 Hamburger Minigolf Club von 1965 e.V.



HAMBURG-OLDENFELDE. KLEIN UND FEIN.

Das schöne Oldenfelde gehört als ehemaliges Bauern-
dorf zum Stadtteil Rahlstedt, der im Osten von Hamburg
gelegen ist. Naturliebhaber finden durch das angren-
zende Naturschutzgebiet, den Volksdorfer Wald und
diverse Parks viele Möglichkeiten zur Erholung, Sportler
und Familien den passenden Raum für eine vielfältige
Freizeitgestaltung. Gleichzeitig sorgt die unmittelbare
Anbindung an das Stadtzentrum von Rahlstedt für eine
gute Infrastruktur. Mit verschiedenen Einkaufsmöglich-
keiten, vielen Geschäften, einem großem Wochenmarkt,
Ärzten und einem bunten gastronomischen Angebot
werden sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens erfüllt. Im direkten Umfeld der Berner Straße 38
befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Auch alle weiterführenden Schularten sind in
Oldenfelde vorhanden. Diese behagliche Wohnkultur schafft eine wunderbare Lebensqualität, die
Oldenfelde immer beliebter zum Leben und Wohnen macht.

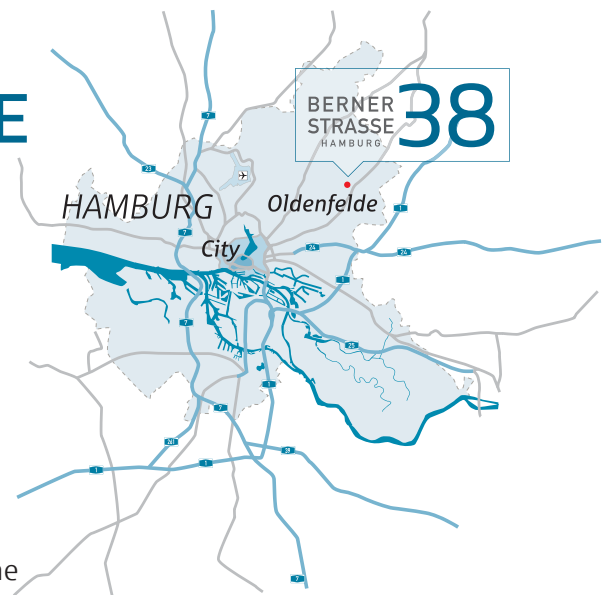




SO NAH UND SO GRÜN HAMBURG-OLDENFELDE

Naherholung bietet in Oldenfelde das Naturschutzgebiet Höltingbaum, welches mit seiner idyllischen Vegetation und endlosem Grün zum Radfahren und langen Spaziergängen einlädt. Auch im nahen Volksdorfer Wald und dem weitläufigen Endmoränengebiet Stellmoorer Tunneltal können Sie die Natur mit allen Sinnen genießen.

Die Anbindung an den HVV ermöglicht eine ausgezeichnete Mobilität in alle Richtungen. Im direkten Umfeld befinden sich eine U-Bahn Station und eine Bushaltestelle. Nur wenige Fahrminuten entfernt ist der Bahnhof Rahlstedt mit diversen Buslinien sowie der Regionalbahn R10, der Rahlstedt mit dem Hamburger Hauptbahnhof verbindet. Über den nahen Autobahnanschluss der A1 können in ca. 40 Minuten die schönen Ostseebäder erreicht werden.



16 NEUBAU-EIGENTUMSWOHUNGEN: BERNER STRASSE 38 IN 22145 HAMBURG

Wohnung	Etage	Lage	Wohnfläche	Zimmer	Kaufpreis	Status
1	EG (+ Souterrain)	vorne rechts	ca. 145,99 m ²	3 (+1)	€ 479.500,-	verfügbar
2	EG (+ Souterrain)	vorne mittig	ca. 115,00 m ²	2 (+1)	€ 359.000,-	verfügbar
3	EG (+ Souterrain)	vorne links	ca. 127,80 m ²	2 (+1)	€ 422.500,-	verfügbar
4	EG (+ Souterrain)	hinten links	ca. 106,27 m ²	2 (+1)	€ 337.700,-	reserviert
5	EG (+ Souterrain)	hinten mittig	ca. 115,37 m ²	2 (+1)	€ 372.500,-	verfügbar
6	EG (+ Souterrain)	hinten rechts	ca. 146,14 m ²	3 (+1)	€ 495.500,-	verfügbar
7	1. OG	vorne rechts	ca. 88,83 m ²	3	€ 345.500,-	verfügbar
8	1. OG	vorne mittig	ca. 68,80 m ²	2	€ 260.000,-	reserviert
9	1. OG	vorne links	ca. 86,78 m ²	3	€ 335.000,-	verfügbar
10	1. OG	hinten links	ca. 87,17 m ²	3	€ 365.500,-	reserviert
11	1. OG	hinten mittig	ca. 68,46 m ²	2	€ 280.500,-	verkauft
12	1. OG	hinten rechts	ca. 89,02 m ²	3	€ 374.500,-	verkauft
13	Penthouse	vorne rechts	ca. 96,56 m ²	3	€ 419.500,-	verfügbar
14	Penthouse	vorne links	ca. 90,00 m ²	3	€ 402.000,-	verfügbar
15	Penthouse	hinten links	ca. 90,12 m ²	3	€ 432.000,-	reserviert
16	Penthouse	hinten rechts	ca. 96,47 m ²	3	€ 459.000,-	verfügbar

Ein Aussenstellplatz kann zusätzlich für € 12.500,- erworben werden.

Im Kaufpreis sind bereits verschiedene im Gemeinschaftseigentum zu nutzende Abstellräume enthalten. Außerdem erhält jede Eigentumswohnung einen separaten Kellerraum mit eigener Stromversorgung.

HINWEIS

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Die mit dem Abschluss eines Kaufvertrages entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben (Notariatsgebühren, Grunderwerbsteuer, Gerichtskosten) sowie etwaige Finanzierungskosten sind vom Käufer zu tragen. **Beim Kauf einer Eigentumswohnung fällt eine Käufercourtage von 4,17 % inkl. MwSt. an.**



© Bob's Architekten

Zuhause ist einfach.



Immobiliengesellschaft
Holstein



Beratung und Verkauf

Sven Jankowski
Rahlstedter
Bahnhofstraße 9
22143 Hamburg
Tel: 040-710001-75769
jankowski@sig-holstein.de
www.sig-holstein.de