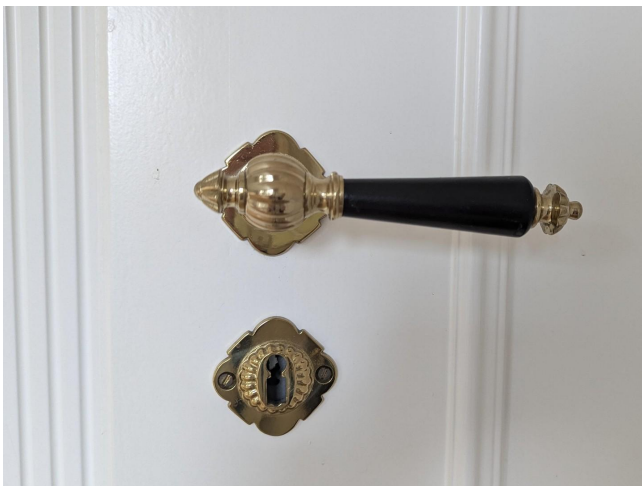


# Exposé

## Penthouse in Hamburg

**Perfekt für Paare: Exklusive Penthouse-Wohnung in Blankenese mit Kamin & großzügiger Dachterrasse**



Objekt-Nr. OM-205491

### Penthouse

Vermietung: **2.700 € + NK**

Krähenhorst 18  
22587 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.11.2024
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	300 €	Etage	2. OG
Heizkosten	300 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	600 €	Tiefgaragenplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	8.700 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sehr gepflegte und wunderschöne lichtdurchflutete Penthouse-Wohnung liegt im zweiten Stock eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 7 Wohneinheiten aus den 70er Jahren.

Die Wohnung besticht durch ihre repräsentative Innenausstattung mit vielen hochwertigen Einbauten, die reichlich Stauraum bieten.

Über den zentralen Flur gelangt man in den offenen Ess- und Wohnbereich mit Kamin und das ebenfalls offene Arbeitszimmer / die Bibliothek.

Daneben verfügt die Wohnung über ein großzügiges Schlafzimmer und ein kleineres Gästezimmer mit Alkoven.

Neben dem großen Bad mit zwei Waschtischen und einer ebenerdigen großzügigen Dusche (Das Wannbad, wie im Grundriss angegeben, wurde zu einem Duschbad umgebaut), verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC. Durch die Ankleide/Garderobe mit einbauten Tresor bietet das Apartment weitere Abstellfläche.

Absolutes Highlight aber ist der umlaufende großzügige 107qm umfassende Balkon, der aus allen Zimmern zugänglich ist und auf dem sich zu jeder Tageszeit ins Grüne schauen und die Sonne genießen lässt.

Zur Verfügung stehen Ihnen außerdem eine weiße Einbauküche sowie (optional) bis zu zwei Stellplätzen in der Tiefgarage, die zusätzlich angemietet werden können und zwei Kellerräume.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

## Ausstattung

Bodenbelag: Parkett in den Wohnräumen (geschliffen und geölt) und Marmor in den Fluren, sowie in Küche und Badezimmer, lackierte Wände im Flurbereich, Kamin, Bibliothek, diverse Einbauschränke, Tresor, Klimaanlage, Alarmanlage, Terrassenbepflanzung, Markisen

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Wohnung eignet sich aufgrund ihres Grundrisses nur für Paare oder Einzelpersonen, welche die hochwertige Ausstattung zu schätzen weiß.

Eine Tierhaltung (außer Kleintiere) ist nicht gestattet.

Die Wohnung liegt im obersten, zweiten Geschoss. Ein Fahrstuhl ist in dem Objekt nicht vorhanden.

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

Es wird eine Indexmiete vereinbart. Die Mindestmietzeit beträgt 36 Monate.

## Lage

Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße - Tempo 30-Zone im wunderschönen Hamburger Stadtteil Blankenese. Die Buslinien 189, 286 und 388 halten nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt.

Der Ortskern mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs, dem 3mal wöchentlich stattfindenden Blankeneser Wochenmarkt und Ärzten aller Fachrichtungen ist fußläufig zu erreichen. Grün- und Parkanlagen finden Sie in unmittelbarer Nähe. Auch zur nahegelegenen Elbe lässt es sich bequem spazieren.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	222,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin

# Exposé - Galerie



Kamin im Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bibliothek



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Einbauschränke / Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer mit Alkoven



Gästezimmer



# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Garderobe

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Balkon mit Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Balkon mit Blick zur Straße



Umlaufender Balkon

# Exposé - Galerie



Umlaufender Balkon



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Gebäudeansicht von der Straße



Gebäudeansicht vom Garten

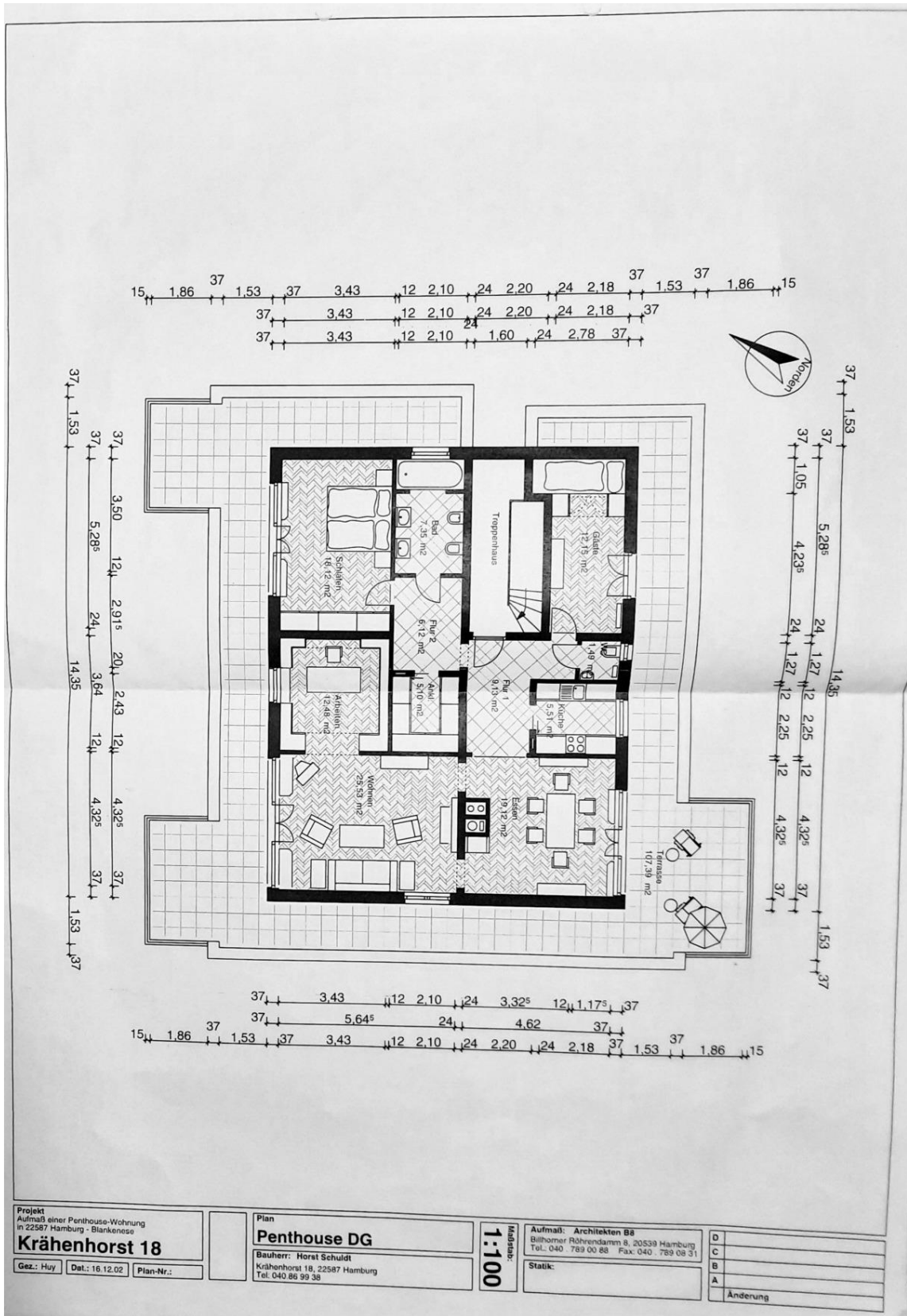


# Exposé - Galerie



Gebäudeansicht vom Garten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

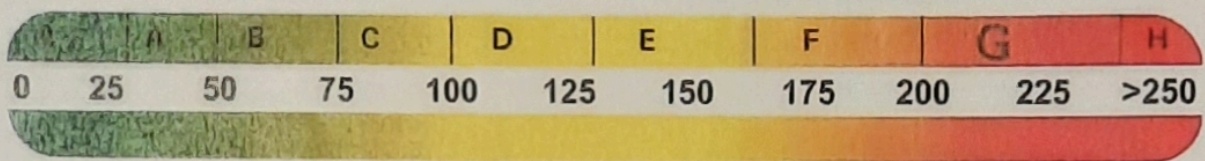
Registriernummer<sup>2)</sup> HH-2014-000211115  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

222 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



244 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

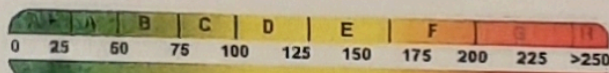
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

222 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.11	31.12.11	Heizöl	1,10	140.660	19.110	121.550	1,08
01.01.12	31.12.12	Heizöl	1,10	141.020	18.324	122.696	0,99
01.01.13	31.12.13	Heizöl	1,10	132.390	25.914	106.476	0,96

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4)</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
AF-Nr.: 7140003539