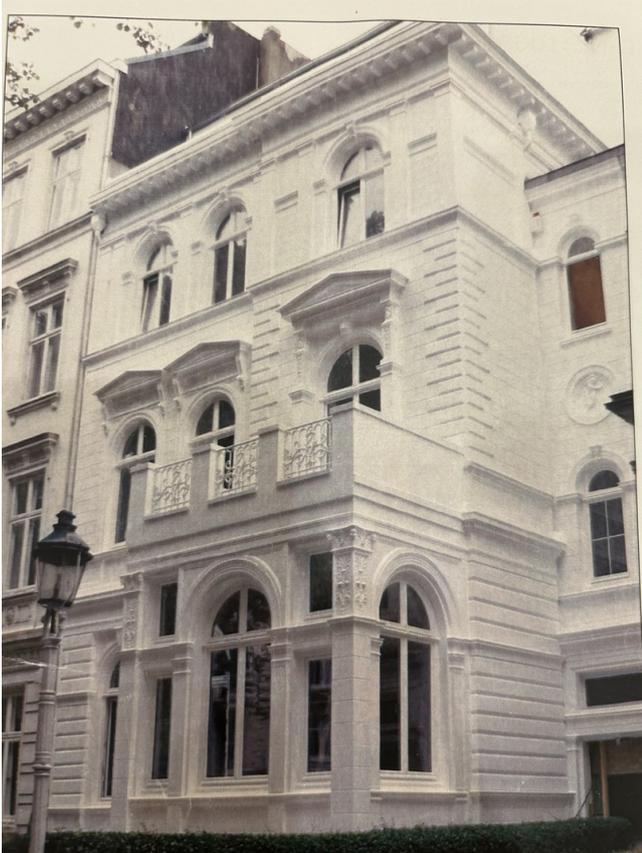


# Exposé

## Penthouse in Hamburg

### Rotherbaum Penthouse 300 m von der Aussenalster



Objekt-Nr. **OM-283044**

**Penthouse**

Verkauf: **2.380.000 €**

20148 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	154,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	154,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	450 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Gründerzeitstadthaus wurde 1850 gebaut und 2006 mit grossem Aufwand und Liebe zum Detail komplett kernsaniert und renoviert. Das zum Verkauf stehende Penthouse wurde als neue Etage komplett neu gebaut. Die weiße herrschaftliche Putzfassade mit den typischen üppigen Stilelementen spiegelt den Charme des Baujahrs 1850 wieder. Sämtliche Fenster wurden originalgetreu erneuert, ebenso wie die Stuckelemente und das Treppenhaus. Alle Sanitär- und Elektroleitungen wurden erneuert. Ebenso wie das ganze Souterrain und der Keller. Das gesamte Haus - ausser die vorderen Fassade - wurde komplett mit Wärmedämmung versehen, umso den Standard eines Niedrig-Energiehauses zu erreichen. Bei der gesamten Sanierung kamen ausschliesslich hochwertige Materialien zum Einsatz.

Das neu entstandene Penthouse verfügt über 3/4 Zimmer. Je nach persönlichen Vorlieben kann man loftartiges oder privates Wohnen realisieren.

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet und verfügt über ein Master Schlafzimmer mit Ensuite Badezimmer. Ein zweites Schlafzimmer nutzt das Duschbad bzw. Gäste Bad. Das Wohnesszimmer lässt sich in zwei Zimmer teilen. Die Küche kann in den Wohnessraum verlegt werden, so dass eine Wohnküche entsteht. Alle Anschlüsse sind bereits vorhanden.

Die zwei grosszügigen Terrassenflächen sind Richtung Westen zum Garten und Richtung Osten zur Strasse ausgerichtet und sorgen für eine optimale Belichtung. Die Terrassenflächen sind nach DIN 277 zu hundert Prozent in die Fläche eingerechnet.

Ein Kamin kann käuferseits eingebaut werden.

Das gesamte Haus ist als Energiesparhaus mit entsprechenden Dämmungen, Fenstern, Türen und einem Wärmeverbundsystem ausgestattet. Es ist bereits alles für eine Photovoltaikanlage für den Gewinn von Strom und Erhitzung von Brauchwasser vorinstalliert.

## Ausstattung

Bei der 2006 durchgeführten Kernsaniierung wurde das Haus und Treppenhaus von Grund auf saniert und renoviert. Ein kleiner Schwammbefall wurde von einem Schwammspezialisten mit entsprechender Gewährleistung saniert. Der Vorgarten und Garten wurde ebenfalls komplett neu gestaltet.

Das gesamte Haus ist als Energiesparhaus mit entsprechenden Dämmungen, Fenstern, Türen und einem Wärmeverbundsystem ausgestattet. Es ist bereits alles für eine Photovoltaikanlage für den Gewinn von Strom und Erhitzung von Brauchwasser vorinstalliert.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Stadthaus liegt in einer sehr ruhigen Allee nur 300 m von der Aussenalster entfernt. Es befindet sich in in zentraler und ruhiger Lage von Hamburg Rotherbaum. Die Nachbarschaftsbebauung besteht ausschliesslich aus Gründerzeitvillen und schönen Jugendstil Gebäuden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Restaurants erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Die Innenstadt, die Oper usw. sind zu Fuss in 10 Minuten erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist als besonders gut zu bezeichnen.

### **Infrastruktur:**

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