

# Exposé

## Penthouse in Hamburg

### Charmantes Penthouse mit 2 Dachterrassen mit traumhaften Blick in den Volksdorfer Wald



Objekt-Nr. OM-309158

**Penthouse**

Verkauf: **755.000 €**

22359 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	539 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hochwertige Immobilie überzeugt durch eine moderne Architektursprache. Die 3 Zimmer verfügen über 2 Dachterrassen.

Alle Räume sind durch überwiegend bodentiefe Fenster lichtdurchflutet. Eine Fußbodenheizung sowie die kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung in Verbindung mit dreifachverglasten Fenstern mit erhöhten Schallschutzanforderungen sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Die Ausstattung mit geöltem Eichenparkett, Malervlies an allen Wänden und Decken und sehr ansprechenden Boden- und Wandfliesen in den Bädern und der Küche sind qualitativ hochwertig. Die Bäder sind mit hochwertigen Sanitärprodukten ausgestattet. Die Wohnung verfügt über elektrische Rollläden. Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum. Der Stellplatz befindet sich hinter dem Haus.

Waschmaschine, Trockner sowie Vorräte finden Platz im eigenen Hauswirtschaftsraum direkt hinter der Küche.

Der offene Wohn-/ Essbereich ist mit einer hochwertigen Granit Einbauküche von Nolte ausgestattet.

Auch das Ankleidezimmer verfügt über einen Einbauschränk der Firma Nolte.

Die große Dachterrasse von 30 qm verfügt über ein modernes Glasdach inkl. Sonnenschutzmarkise und Licht (elektrisch). Die Fenster der Vorderfront verfügen darüber hinaus über extra Sonnenschutzgläser.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist modern und gehoben. Große Fensterflächen sorgen für eine optimale Belichtung sämtlicher Räume. Die große Dachterrasse ist südausgerichtet; bei der kleineren Dachterrasse ist Morgensonne vorhanden.

Ein Aufzug führt vom Kellergeschoß bis in die Penthouse-Ebene.

Sowie:

- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Eichen-Parkett in allen Wohnräumen
- Italienische Fliesen von Marrazi
- die Bäder sind mit hochwertigen deutschen Sanitärprodukten ausgestattet. Das Vollbad verfügt neben einer Badewanne auch über eine bodentiefe Regendusche.
- Bad- und Gäste-WC verfügen über Fenster
- Gegensprechanlage mit Kamera

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Das Highlight dieser Immobilie ist der unverbaute Blick in den Volksdorfer Wald sowohl von innen als auch von der großzügigen Dachterrasse aus.

Die Immobilie ist frei nach Vereinbarung.

Sie kann auch teil- oder vollmöbliert verkauft werden.

Sie ist sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger interessant.

## **Lage**

Mehrfamilienhäuser und Villen, ein charmanter Ortskern und viel Natur- kaum ein Hamburger Stadtteil in den Walddörfern ist so begehrt wie Volksdorf. Den Charakter dieses Stadtteils prägen große Waldflächen mit altem Baumbestand. Hier befinden sich auch das Museumsdorf mit seinen schönen Reet gedeckten Häusern, das Schwimmbad, das Kino und diverse Restaurants. Verschiedene Kindertagesstätten und Schulen für alle Altersklassen sind ebenfalls vorhanden.

Die optimalen Verkehrsanbindungen bestehen durch die U-Bahnlinie U1, die als direkte Verbindung in die City dient. Außerdem ist der Stadtteil an diverse Buslinien angebunden. Die B 75 verbindet Volksdorf in Richtung Süden mit der Hamburger Innenstadt und in Richtung Norden mit der Nachbargemeinde Ahrensburg. Des Weiteren verbindet die Farmsener Landstraße Volksdorf ebenfalls mit der Innenstadt Hamburgs.

Das MFH mit 11 Wohneinheiten (Erstbezug Dez. 2019) befindet sich in zentraler Lage, fußläufig vom stilvollen Ortskern mit allen Geschäften des täglichen Lebens, allen Ärzten und dem beliebten Wochenmarkt entfernt. Die U-Bahn Station ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt und somit sehr gut zu Fuß erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



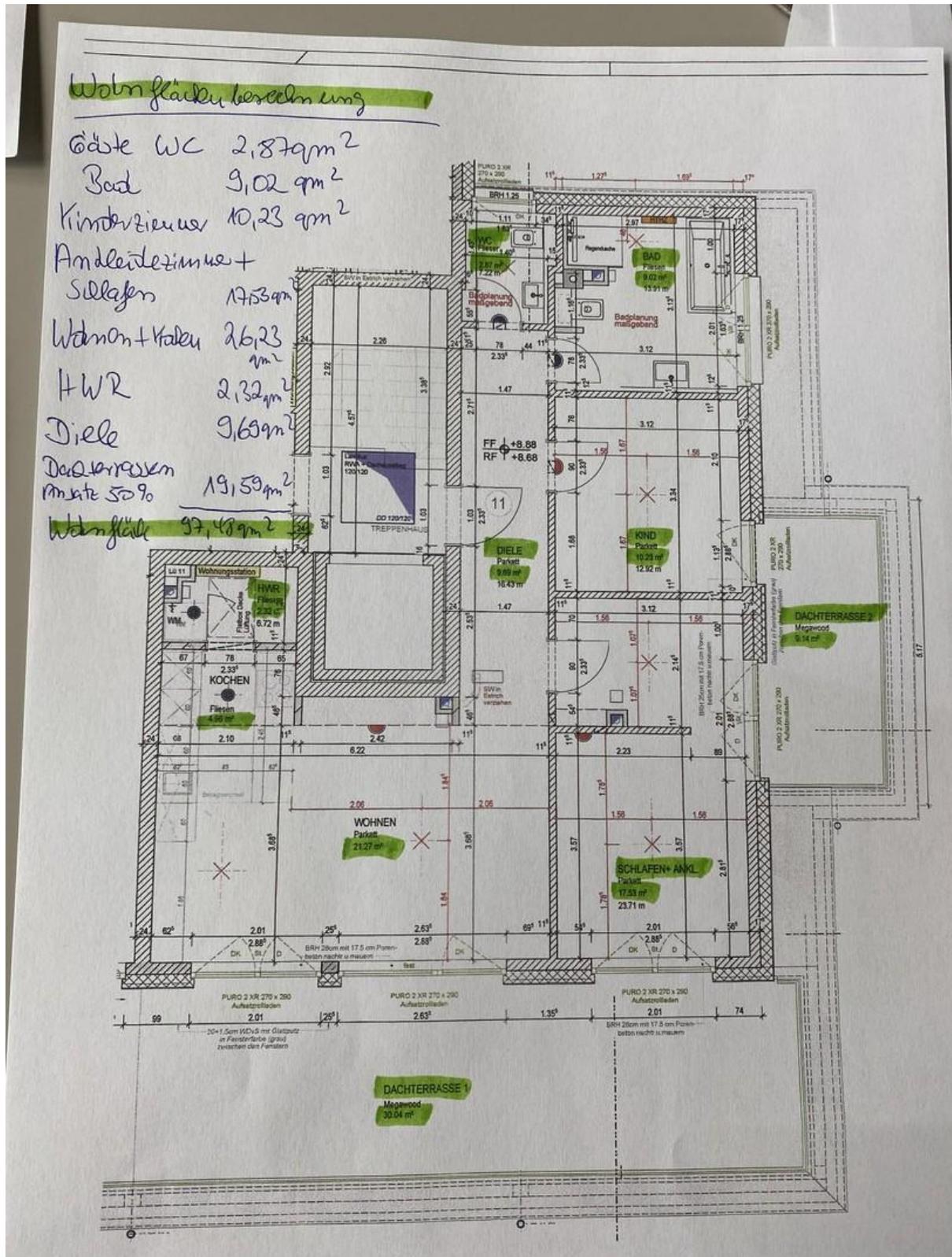
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

