

Exposé

Penthouse in Hamburg

Lichtdurchflutete Galeriewohnung, U-Bahn & Natur vor der Tür



Objekt-Nr. OM-310105

Penthouse

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:
Felix Heining

22397 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	138,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	15,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	924 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

—COURTAGEFREI—

Diese besondere Wohnung in einseitig bebauter Sackgassenendlage erstreckt sich über die gesamte obere 2. Etage eines Hauses mit 5 Wohneinheiten. Die Wohnung ist von außen praktisch nicht einsehbar. Der Zustand ist gepflegt — sofort einziehen und wohlfühlen.

Eckdaten:

- Fertigstellung 1997
- 138 m² Wohnfläche
- großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit bodentiefen Fenstern nach Osten, Süden und Westen
- hochwertige Küche von 2017 mit Naturstein Arbeitsplatte und Markengeräten (Bosch, AEG, Bauknecht)
- großes Galeriezimmer als zusätzlicher Wohnbereich oder Arbeitsplatz
- 2 Balkone in Süd- und Südwestausrichtung
- 1 großes Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern nach Westen und angeschlossenem Bad
- 1 Zimmer mit bodentiefen Fenstern nach Osten mit Blick in die Natur
- 1/2 Zimmer mit bodentiefen Fenstern nach Osten
- 2 Bäder: großes, helles Vollbad mit Badewanne und Dusche und ein weiteres Duschbad
- geräumiger Flur mit Einbauschränk
- Parkettboden in der gesamten Wohnung / Bäder und Waschmaschinenraum weiß gefliest
- Sämtliche Fenster sind bodentief (außer in Bad und Küche)
- 1 TG-Stellplatz im Preis enthalten
- 1 geräumiger abschließbarer Kellerraum
- Fahrrad-Stellfläche in der Tiefgarage
- Gigabit Internetanschluss über Kabel

Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren:

2024 Badteilsanierung Vollbad mit Einbau einer neuen Dusche

2024 und 2023 Erneuerung mehrerer Fensterelemente

2023 Einbau einer neuen effizienten Gaszentralheizung der neuesten Generation

2017 Renovierung der gesamten Wohnung, alle Wände von Tapete befreit, geschliffen und gestrichen

2017 neue, hochwertige Küche

Das Haus und die Anlage sind in einem sehr gepflegten Zustand. Es besteht kein Reparaturstau.

Das Wohngeld beträgt 924,- monatlich. Darin enthalten sind die Instandhaltungsrücklage i.H.v. 443,73 € und Heizkosten sowie Müllabfuhr, Treppenhaus- und Garagenreinigung, Kosten für die Hausverwaltung, Winterdienst etc.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 10 Wohneinheiten in zwei baugleichen Häusern.

Makleranfragen nicht erwünscht!

Bitte senden Sie uns eine Nachricht mit Ihrer Telefonnummer und einer Angabe, wann wir Sie am besten erreichen können. Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé zu.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Lage:

Der beliebte Stadtteil Ohlstedt bietet eine hohe Lebensqualität und vielfältige Möglichkeiten. Die Wohnung ist absolut ruhig und idyllisch unmittelbar am Naturschutzgebiet Wohldorfer Wald gelegen.

Umgebung:

- 600m Entfernung bis zur U-Bahn-Station „Ohlstedt“ (U1 in ca. 30 Minuten in die Hamburger Innenstadt ohne Umsteigen)

- mehrere Gaststätten, eine Eisdiele sowie Kiosk mit Bäckerei-Backwaren fußläufig erreichbar

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im ca. 3km entfernten Duvenstedt, Bergstedt und Ammersbek sowie in Volksdorf, Einkaufszentrum AEZ in Poppenbüttel

- Fußläufige Nähe zu Kindergarten, Grundschule und Gymnasium

- sehr hoher Freizeitwert durch die unmittelbar angrenzenden Naturschutzgebiete Wohldorfer Wald, Duvenstedter Brook und Ammersbeker Niederung. Ein perfektes Areal zum Wandern, Joggen, Fahrradfahren u.v.m.

- Sportverein „DuWo08“ mit zahlreichen Sparten (Tennisplätze fußläufig erreichbar)

- zahlreiche Reitmöglichkeiten sowie Golfplätze in der Nähe

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



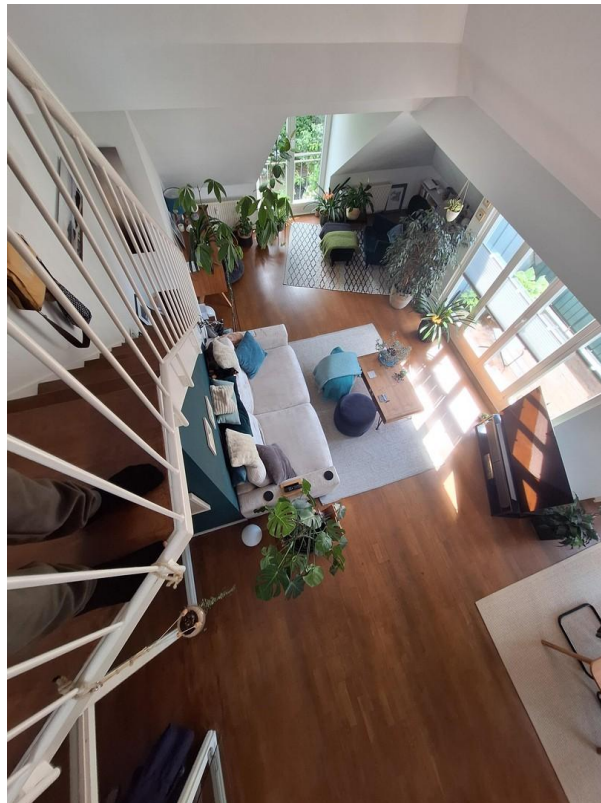
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



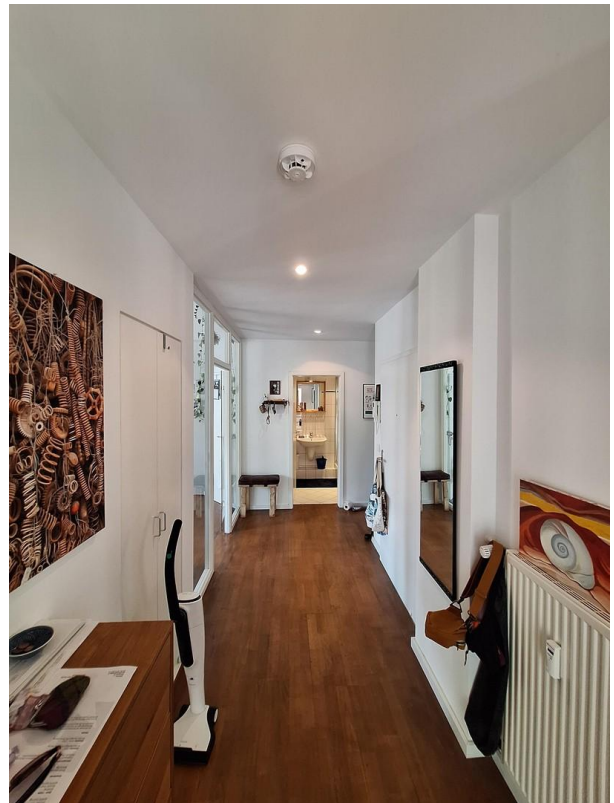
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



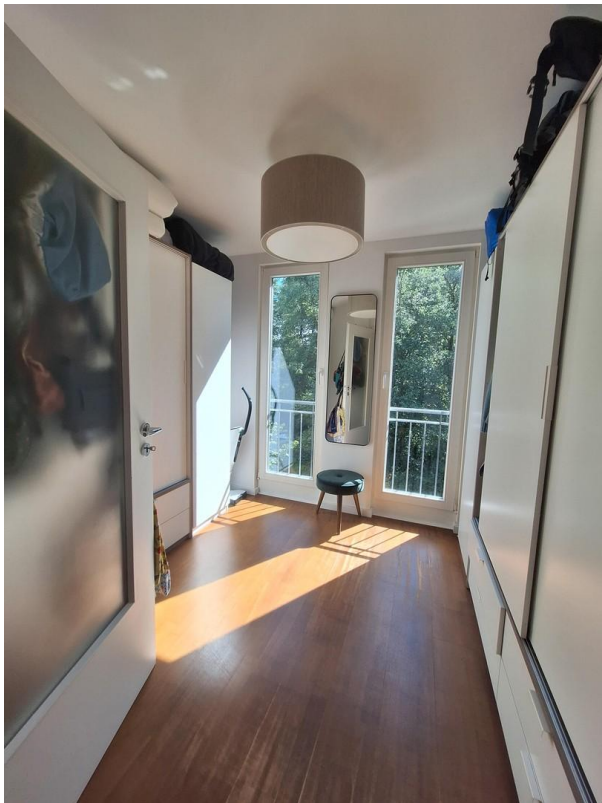
Exposé - Galerie



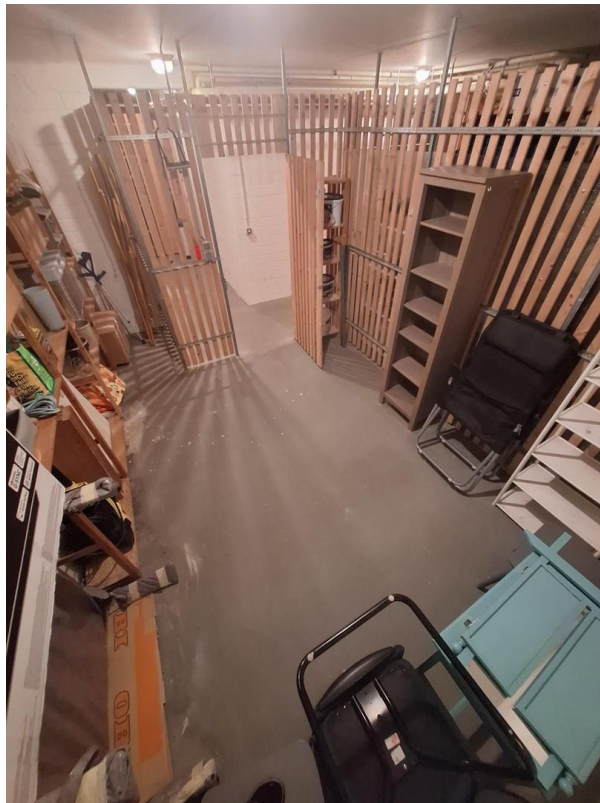
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

