

# Exposé

## Penthouse in Hamburg-Marienthal

### Penthouse in Bestlage von Marienthal - \*Courtagefrei\*



Objekt-Nr. OM-311311

**Penthouse**

Verkauf: **560.000 €**

22041 Hamburg-Marienthal  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	493 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen, Ankommen, Wohlfühlen...

Dieses charmante und junggebliebene Penthouse wurde 1978 errichtet und steht in einer ruhigen Seitenstraße direkt im Grünen; dennoch zentral und verkehrsgünstig.

Die Wohnfläche beträgt ca. 116m<sup>2</sup> und wird durch eine umlaufende und immer sonnige Dachterrasse von ca. 67m<sup>2</sup> erweitert.

Des Weiteren gehört ein Tiefgaragenstellplatz zu diesem tollen Angebot dazu.

Objektbeschreibung:

Über das helle Treppenhaus erreichen Sie die Wohnungstür, vor der Sie noch die Möglichkeit haben, Ihre Schuhe und weitere Dinge für den täglichen Gebrauch abzustellen und aufzubewahren...und nun...

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Sie betreten das Penthouse über die freundliche und angenehm große Eingangstür mit einer Einbaugarderobe. Von hier aus erreichen Sie alle Zimmer und einen kleinen Flur, der zum Gäste-WC und Bad führt.

Direkt zur rechten befindet sich ein ca. 13m<sup>2</sup> große Zimmer das als Kinderzimmer oder Büro dienen kann, mit direktem Zugang zur Dachterrasse. Ebenfalls auf der rechten Seite, befindet sich die neuwertige und moderne ca. 8m<sup>2</sup> große Küche (2022)); auch hier gibt es ein Zugang zur Dachterrasse.

Direkt zur linken befindet sich das ca. 18m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, in dem Sie morgens von der Sonne geweckt werden. Auch hier gibt es einen direkten Zugang zur Dachterrasse. Ebenfalls auf der linken Seite schließt nun ein kleiner Flur an, von dem Sie das Gäste-WC und das freundliche und helle ca. 8m<sup>2</sup> große Badezimmer mit Dusche und Wanne erreichen.

Gerade zu kommen Sie in den großzügigen und sonnendurchfluteten ca. 38m<sup>2</sup> großen Wohn- u. Essbereich, der mit Parkett belegt ist und durch seine einseitige bodentiefe Panoramaverglasung ein großartiges Ambiente bietet und keine Wünsche offen lässt! Durch die große Glasschiebetür erreichen Sie wieder die Dachterrasse, die süd-westlich ausgerichtet ist und einen spektakulären Ausblick über die Gärten der Nachbarschaft gewährleistet. Eine große Markise rundet dieses tolle Penthouse ab.

## Ausstattung

- Eingangstür mit Einbruchsschutz
- hochwertige Bodenbelege
- neuwertige Einbauküche (2022)
- stilvolle Zimmertüren
- Dachterrasse von 67m<sup>2</sup>
- große Markise
- Tiefgaragenstellplatz
- Nutzfläche im Keller

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Dies ist ein Verkauf von Privat und es fällt dadurch keine Maklerprovision an!

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN!

## Lage

Als Krönung und schönster Teil einer ansprechenden kleinen Wohnanlage mit nur 4 Einheiten, befindet sich das Penthouse in einer ruhigen Straße mit altem Baumbestand; dennoch liegt es zentral und verkehrsgünstig und ist von einer stilvollen Nachbarschaftsbebauung umgeben. Marienthal bietet als vielfältiger und sehr beliebter Stadtteil aufgrund seiner Lage am weitläufigen Wandsbeker Gehölz kurze Wege in die Natur. Andererseits ist die Wandsbeker Marktstraße im Zentrum von Wandsbek in nur wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar, ebenso das Einkaufszentrum "Quarree" und der Wandsbeker Wochenmarkt.

Es gibt sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und ein umfangreiches Gastronomie-Angebot. Ärzte und Apotheken, Schulen, Kindertagesstätten sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich ebenfalls ganz in der Nähe.

Die Hamburger Innenstadt ist in etwa 7km Entfernung mit dem PKW in ca. 15 Minuten zu erreichen, ebenso mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Über den "Horner Kreisel" ist auch die Autobahn A1 sehr schnell anfahrbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	180,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Haus Ansicht

# Exposé - Galerie



Einfahrt Tiefgarage



Haupteingang



# Exposé - Galerie



Wohnungstür



Willkommen

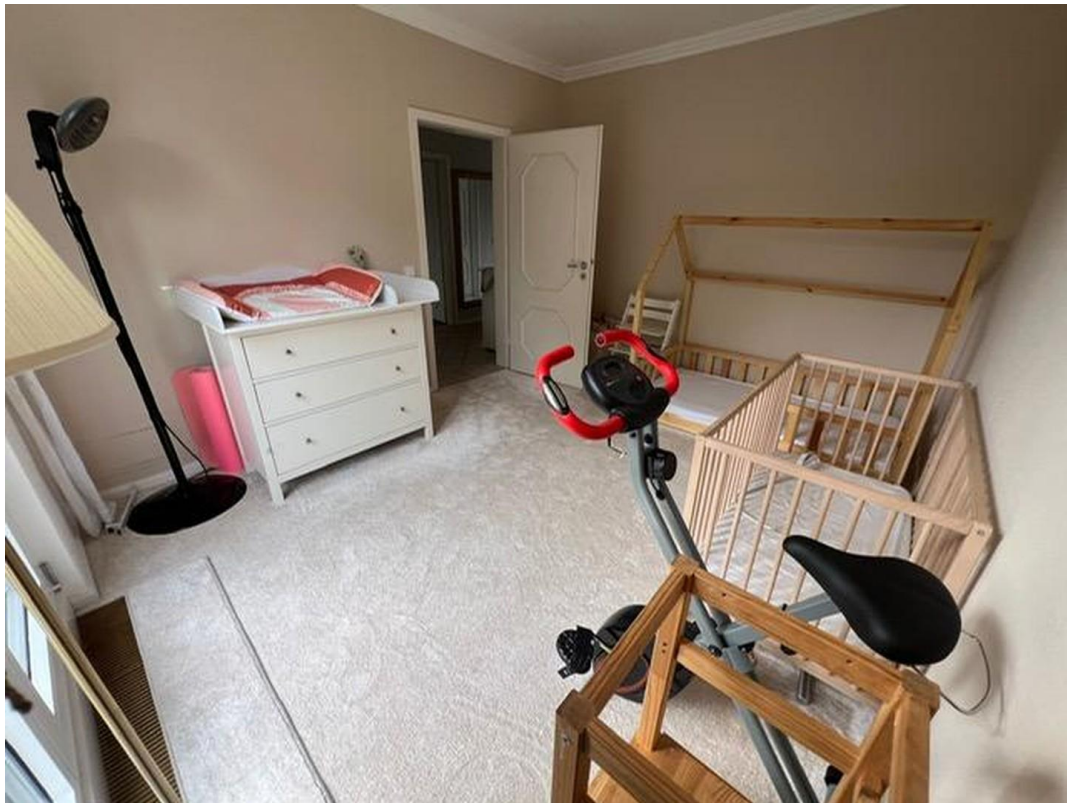
# Exposé - Galerie



Diele



Einbaugarderobe

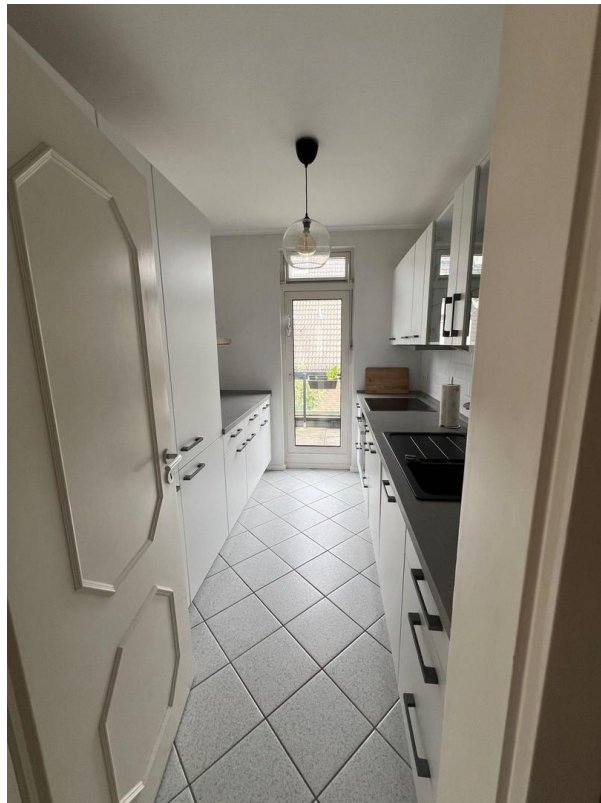


Kinderzimmer...

# Exposé - Galerie



oder Büro



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur zum...



# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



...mit Wanne u. Dusche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Dachterrasse



Dachterrasse



# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse



# Exposé - Galerie



Dachterrasse

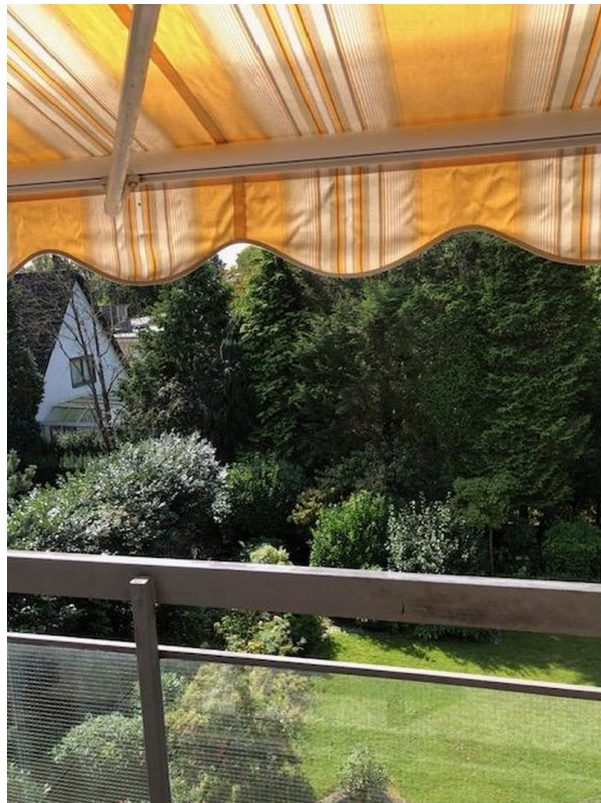


Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Ausblick



# Exposé - Galerie



Ausblick



Ausblick

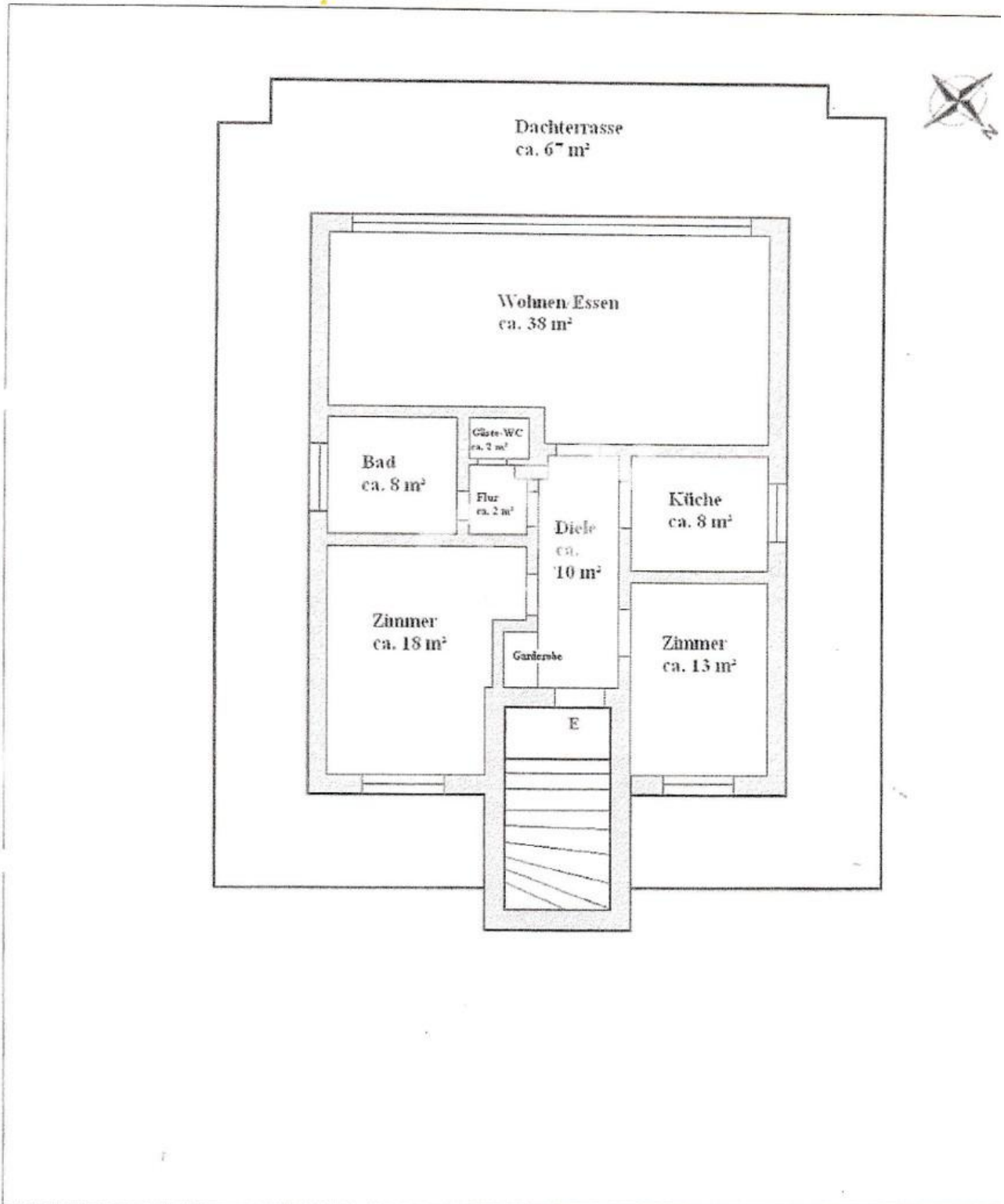
# Exposé - Galerie



Haus Ansicht



# Exposé - Grundrisse



Grundriss

Grundriss