

Exposé

Penthouse in Hamburg

Provisionsfrei: Exklusive 4-Zimmer Penthouse- Maisonette Wohnung in Hamburg Niendorf



Objekt-Nr. OM-322550

Penthouse

Verkauf: **700.000 €**

22459 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	107,27 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	5,19 m ²	Carports	1
Energieträger	Erdwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	238 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Perle in Niendorf Süd zum Kauf:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer modernen und lichtdurchfluteten 4-Zimmer Penthouse-Maisonette Wohnung im begehrten Stadtteil Hamburg Niendorf. Diese stilvolle Wohnung besticht durch ihre exklusive Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und die Nähe zum Tibarg Einkaufszentrum, welches fußläufig erreichbar ist.

Ein großzügiger Wohnbereich mit offener Küche und Dachterrasse im Staffelgeschoss:

Die hochwertige Einbauküche bietet alles, was das Herz eines Kochliebhabers begehrt. Der offen gestaltete Wohnbereich ist ideal für gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Süd-Dachterrasse und Balkon:

Genießen Sie auf der sonnigen Dachterrasse mit Douglasien-Dielen und einer hochwertigen Pergola-Markise von Erhardt entspannte Stunden im Freien. Das Edelstahlgeländer wurde um einen zusätzlichen Handlauf erhöht. Zur Dachterrasse gehört außerdem eine Außendusche, ideal für heiße Sommertage. Zudem verfügt die Wohnung über einen weiteren Balkon, der vom Hauptbad und Schlafzimmer erreicht werden kann.

4-Zimmer Wohnung:

Drei lichtdurchflutete Schlafzimmer im OG und der offene Wohnbereich im Staffelgeschoss bieten ausreichend Platz für die Familie oder Home-Office. Alle Wohnräume sind mit Design-Vinylboden und Hamburger Fußleisten versehen.

Moderne Bäder:

Das Hauptbad ist mit einer Badewanne und einer bodentief gefliesten Grohe Regendusche mit Glaskabine ausgestattet. Das Bad und das Gäste WC sind mit hochwertigen Sanitäranlagen von Villeroy & Boch bestückt.

Zusätzliche Räume:

Neben zwei praktischen Abstellräumen in der Wohnung steht Ihnen zusätzlich noch ein eigener großzügiger Kellerraum zur Verfügung.

Ausstattung

Effiziente Fenster:

Viele bodentiefe Fenster, dreifach verglast von Schüco, sorgen für maximale Helligkeit und Wärmeeffizienz.

Eine Doppelhauswand zwischen den vier Wohnungen sorgt für absolute Ruhe.

Die Elektrik besteht aus formschönen Busch-Jäger Schaltern und Steckdosen.

Ein ultraschneller Glasfaseranschluss steht ab Februar 2025 ebenfalls zur Verfügung.

Energieeffizienter KfW55 Bau mit Be- und Entlüftungsanlage sowie Wärmerückgewinnung.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Zusätzliche Features:

Carportstellplatz mit 22kW Ladesäulen

Ihr Fahrzeug laden Sie bequem und zukunftsicher direkt am eigenen Stellplatz, ausgestattet mit eichrechtkonformem Zähler (für die Abrechnung mit dem Arbeitgeber zugelassen).

Edelstahl-Fahrradständer:

Sichere und stilvolle Abstellmöglichkeit für Ihre Fahrräder

Angenehme Eigentümergemeinschaft & interne Hausverwaltung:

Mit nur 4 Parteien bietet die Eigentümergemeinschaft eine angenehme, familiäre Atmosphäre und eine unkomplizierte Verwaltung.

Eine Fußbodenheizung mit moderner Erdwärmepumpe (praktisch keine Heizkosten) und Be- und Entlüftungsanlage sorgen für ein sehr geringes Hausgeld, das lediglich 238€ beträgt. Enthalten sind Heizung, Warm- und Kaltwasser, Allgemeinstrom, Versicherung, Winterdienst, Hausverwaltung sowie die Instandhaltungsrücklage.

Die Eigentumsanteile am 596m² Grundstück betragen 143,48m².

Besichtigungstermine:

Diese Penthouse-Maisonette Wohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine erstklassige Lage. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Bezugfertig voraussichtlich ab 15.04. oder 01. Mai 2025.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Die Wohnung liegt in ruhiger, aber dennoch zentraler Lage in Hamburg Niendorf, mitten in einer kaum befahrenen 30er Zone. Das Tibarg Einkaufszentrum mit zahlreichen Geschäften, Cafés, Supermärkten und Restaurants ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Schulen, Kindergärten und Naherholungsgebiete, wie das beliebte Niendorfer Gehege oder der Rahsee befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, so dass Sie die Hamburger Innenstadt schnell erreichen. Die U2 Station Joachim-Mähl-Straße ist nur 4 min fußläufig entfernt und bringt Sie in 20 min in die Innenstadt. Die Autobahn A7 Auffahrt Niendorf/Schnelsen mit Anbindung an die A23 ist ebenfalls in wenigen Minuten erreicht.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	16,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Offene Küche



Gäste-WC



Galerie

Exposé - Galerie



Home-Office



Home-Office

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Dachterrasse

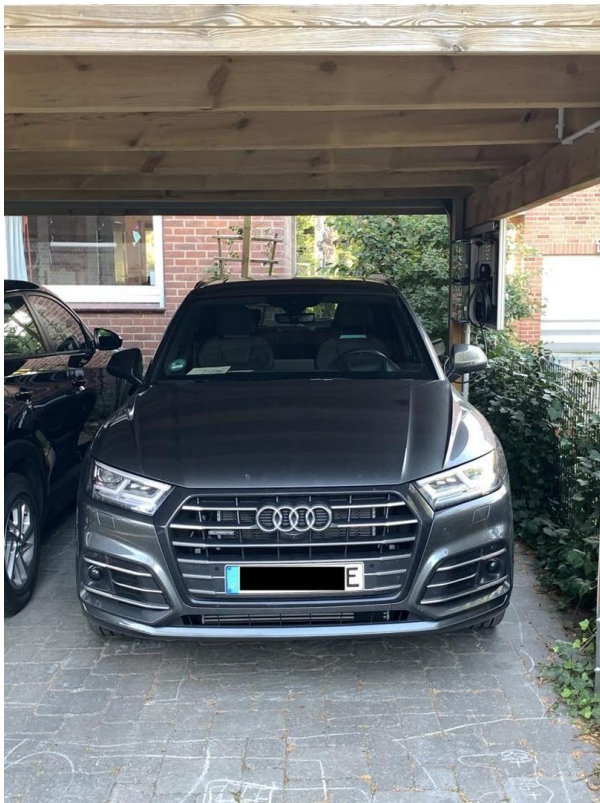


Dachterrasse

Exposé - Galerie



Ausblick



Carport



Ladesäule

Exposé - Galerie

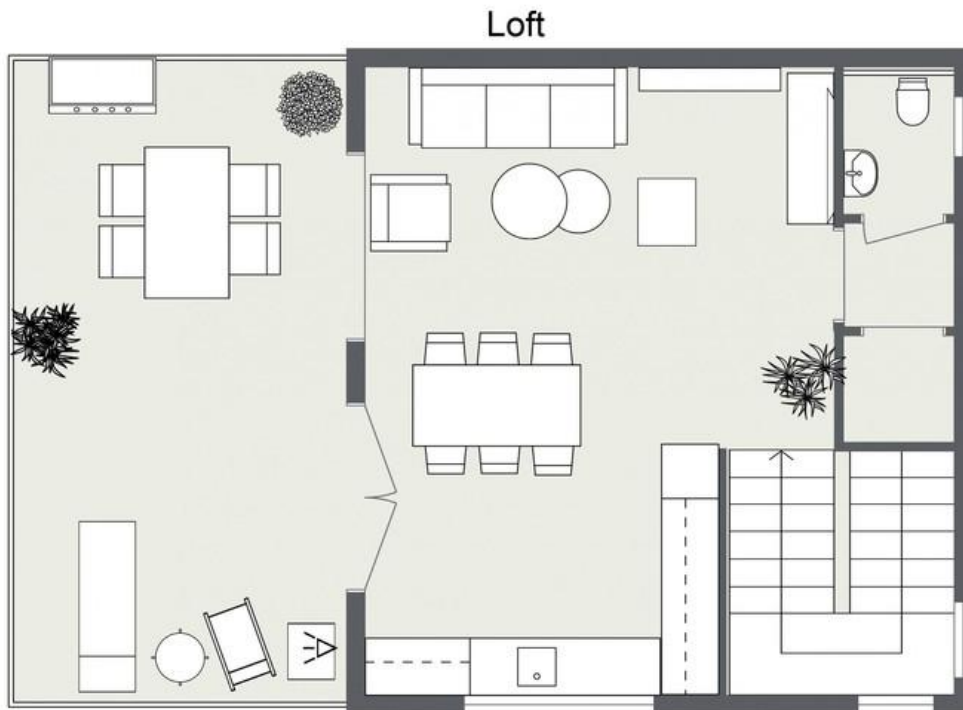


Lage im Objekt

Exposé - Grundrisse



Penthouse-Maisonette Loft



Exposé - Grundrisse



Penthouse-Maisonette Wohnung

Obergeschoss



Exposé - Grundrisse



Penthouse-Maisonette Loft

Loft



Exposé - Grundrisse



Penthouse-Maisonette Wohnung

Obergeschoss

