

Exposé

Penthouse in Hamburg

Exklusives Eigentümer-Penthouse (3-Zimmer, 104m²) in Poppenbüttel



Objekt-Nr. OM-322890

Penthouse

Vermietung: **2.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Jan Meyer

Sonnenhöhe 3
22395 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	6.600 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	104,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	5,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	250 €	Etage	2. OG
Heizkosten	155 €	Tiefgaragenplätze	2
Summe Nebenkosten	405 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	85 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir vermieten unsere exklusive und lichtdurchflutete 3-Zimmer Penthouse-Wohnung mit 104m². Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines eleganten & hochwertigen Neubaus mit weißer Fassade und anthrazitfarbenen Balkon- & Fensterelementen. In dem Mehrfamilienhaus wohnen 8 Parteien, 11 weitere im Nachbarhaus der Anlage. Die Wohnung befindet sich im noblen Hamburger Stadtteil Poppenbüttel. Sowohl das Naturparadies Alstertal als auch das riesige Alstertal-Einkaufszentrum und der S-Bahnhof sind direkt ums Eck. Wir haben die Wohnung für den langfristigen Eigenbedarf gekauft und entsprechend hochwertig und individuell ausgestattet. Aufgrund beruflicher Umstände werden wir uns nun dauerhaft in München niederlassen und suchen langfristige Mieter für unser schönes Zuhause.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen offenen Wohn- und Essbereich, der durch den geschickten Grundriss trotzdem eine gemütliche Aufteilung zwischen Kochen, Essen & Wohnen ermöglicht. In einem praktischen Abstellraum direkt neben der Küche können alle wichtigen Haushaltsgegenstände aus dem Sichtfeld der Wohnung verstaut werden. Es gibt ein großes Badezimmer mit 2 Fenstern sowie einem direkt angrenzenden begehbaren Schrank sowie ein Gäste-WC. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein großes und ein kleines Schlafzimmer, beide ruhig und zum Innenhof ausgerichtet. Ein zusätzliches Highlight bildet die weitläufige nach Südwesten ausgerichtete Dachterrasse mit Blick ins Grüne, auf die man über 4 bodentiefe Fenstertüren aus dem Essbereich gelangt.

Ausstattung

-2,76m hohe Decken in allen Räumen

-Fußbodenheizung in alle Räumen (Heizungsart: Gas-Zentralheizung)

-Intelligentes Wohnraumbelüftungssystem (Wärmerückgewinnung)

-Dreifachverglaste Fenster- & Türelemente mit Schallschutzverglasung

-Bodentiefe Fenster/Balkontüren im Wohn-Essbereich & Arbeitszimmer

-Elektrische Rollläden an allen Fenstern & Türen (inkl. Zentralsteuerung)

-Eichenparkett (Dielen) in Wohn- & Essbereich, Flur und beiden Schlafzimmern

-Extra-große (90cm), hellgraue & unempfindliche Fliesen in beiden Bädern

-Nobilis Einbauküche (steingrau matt) mit Küchenblock, Keramik-Arbeitsplatte und Siemens-Geräten (Induktionskochfeld, Backofen mit Dampfgarfunktion, Mikrowelle, Kühl- und Gefrierkombination und Spülmaschine), hoch- & runterfahrbare Design- Dunstabzugshaube mit umfangreicher Beleuchtung

-praktische Abstellkammer neben der Küche mit Waschmaschinen- & Trockneranschluss

-Nach 3 Seiten offener Kaminofen im Wohnzimmer

-Extra-breites Waschbecken mit Schubladenschrank im großen Bad (Keuco)

-Maßangefertigter Einbauschränk im Flur in Optik der Küche (3,20 x 2,70 x 0,60)

-Nebst Rollläden Plissees (Knutzen) in Wohnzimmer, Bad & einem Schlafzimmer

-Umfangreiche Elektrozusatzausstattung (Steckdosen, Lichtschalter etc.)

-Multimedia-Anschlüsse / LAN-Verkabelung in allen Räumen

-Vorbereitung (Stromverkabelung) für Sauna im Badezimmer

-Parkplätze mit Wallbox-Vorbereitung (Strom- und Datenkabel an den Stellplätzen)

-Sicherheits-Wohnungstür mit 3-Fach-Schließsystem

-Video-Gegensprechanlage zur Öffnung der Haustür

-Fahrstuhl von Tiefgarage bis Wohnungstür (ebenerdiger Zugang in die Wohnung)

-Großer Kellerraum und zusätzlicher Fahrradkeller

-Optional: 2 komfortabel befahrbare Tiefgaragen-Stellplätze

Ausstattung

Das Herzstück der Wohnung ist die hochwertig ausgestattete Einbauküche mit großem Küchenblock und angrenzendem Essbereich. In der Küche befinden sich ein extra-großes Induktionskochfeld, Backofen mit Dampfgarfunktion, Mikrowelle, Kühl- und Gefrierkombination sowie eine Spülmaschine (Siemens-Markengeräte). Die zimmerhohen Küchenschränke sowie der zentrale Küchenblock bieten viel Stauraum und erzeugen durch die lichtgrauen matten Fassaden trotzdem eine elegante und aufgeräumte Atmosphäre. Abgerundet wird der Raum durch die grau-braun melierte Keramik-Arbeitsplatte mit eingelassenem Waschbecken, die eine schöne farbliche Verbindung zum Eichen-Parkett schafft. Auf der Kochinsel befindet sich ein Tresen, wodurch sie auch als zusätzlicher Essplatz verwendet werden kann.

Direkt neben der Küche befindet sich ein geräumiger Abstellraum, in dem sich heute Waschmaschine & Trockner, sowie ein großes Regal befinden. Darüber hinaus ist noch genug Platz für einen ausgeklappten Wäscheständer; hier trocknet die Wäsche schnell und effektiv.

Leicht versetzt und somit visuell abgetrennt von Küche & Essbereich befindet sich das Wohnzimmer mit einer bodentiefen Fensterfront und 2 weiteren Fenstern. Die geschickte Aufteilung bietet heute Platz für eine große Regalwand mit viel Stauraum sowie für eine TV-Wand und eine großzügige Sofalandschaft. Das I-Tüpfelchen des Wohnzimmers ist der nach drei Seiten offene Kamin, der Wohn- und Esszimmer verbindet. Die nach Südwesten ausgerichtete großzügige Dachterrasse grenzt direkt an den Essbereich an und bietet Blick auf den Sonnenuntergang über den Bäumen des Alstertals.

Für den Flur haben wir Anfang 2024 einen hochwertigen Einbauschränk (3,20 x 2,70 x 0,60) mit vielen Fächern und Schubladen und einer offenen Garderobe maßanfertigen lassen. Er beheimatet heute neben Jacken, Schuhen und Kleidung alles, was man sonst noch verstauen muss und will.

Vom Flur aus gelangt man in ein kleines Gäste-WC sowie in das große Bad (10m²). Hier befinden sich ein großes Waschbecken mit einem hochwertigen Schubladenschrank sowie eine breite bodentiefe Dusche. Den direkt angrenzenden begehbaren Kleiderschrank haben wir mit weiteren maßangefertigten Möbeln ausgestattet. Dieser Raum war ursprünglich eine Sauna vorgesehen, für die entsprechende Anschlüsse verfügbar sind und ggf. nachgerüstet werden können.

Am anderen Ende des Flurs befindet sich das geräumige nach hinten zur Sonnenhöhe ausgerichtete Haupt-Schlafzimmer (14m²) sowie das Kinder- /Arbeitszimmer (11m²). Dieses Zimmer verfügt über 2 große Balkontüren mit Zugang zu einem zweiten Balkon. Zur besseren Stellbarkeit des Raums geht die Zimmertüre ‚nach außen‘/zum Flur hin auf.

Alle Räume sind mit hochwertigem Eichenparkett (Dielen) sowie Fußbodenheizung ausgestattet. Ebenso verfügen alle Räume über zentral steuerbare Rollläden sowie moderne Multimedia-Anschlüsse (LAN-Verkabelung in der gesamten Wohnung). Für besondere Sicherheit sorgt eine Videogegensprechanlage sowie eine dreifach-verschließbare Sicherheits-Wohnungstür.

Außerdem gehört zur Wohnung ein trockener geräumiger Kellerraum, der per Fahrstuhl bzw. über die Tiefgarage ebenerdig erreichbar ist. Ein Fahrradkeller in der Tiefgarage sowie ein sich direkt hinter dem Hauseingang befindender Fahrradunterstand runden das Wohnkonzept ab. Optional können zwei Tiefgaragenplätze (komfortables Einparken durch direkte Nähe zur Tiefgaragenzufahrt) zusätzlich angemietet werden.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung liegt im Hamburger-Stadtteil Poppenbüttel an der Grenze zu Sasel im Nordosten von Hamburg. Von der nach süd-west ausgerichteten Dachterrasse sind die Bäume des Alstertals zu sehen.

Die Wohnung ist ruhig gelegen und trotzdem ideal zu allen Anlaufstellen des täglichen Bedarfs angebunden. Die S-Bahn Poppenbüttel, diverse Bus-Linien sowie das Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) sind in 5 Gehminuten (ca. 800m) erreichbar. Zum Flughafen-Hamburg sind es ca. 15-20min mit dem Auto. Die Hamburger Innenstadt erreicht man in ca. 30 min mit dem Auto oder der S-Bahn.

Das Alstertal im Norden Hamburgs verbindet die vier Stadtteile Hummelsbüttel, Poppenbüttel, Sasel und Wellingsbüttel. Das bewaldete Gebiet ist ein Paradies für Wanderer und Radfahrer. Der 56 km lange Alsterwanderweg lädt zu idyllischen Spaziergängen und Joggingrouten ein.

Von der Sonnenhöhe erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten die S-Bahn- und diverse Busstationen sowie das Alstertal-Einkaufszentrum, das neben edlen Boutiquen, bekannten Modeketten und Restaurants auch ein Ärztezentrum beherbergt. Das AEZ zählt mit insgesamt 59.000m² Verkaufsfläche zu den größten Einkaufszentren Europas.

„Gleich um die Ecke“ können Sie im neu errichteten EDEKA alle Einkäufe für den Alltag erledigen. Zum nahegelegenen Poppenbütteler Marktplatz mit gemütlichem Wochenmarkt und attraktiven Läden sowie zum Saseler Marktplatz (1,4 km) gelangen Sie in ca. 3-5 Minuten mit dem Auto, Fahrrad oder Bus.

Keine 10 Fahrminuten entfernt bieten viele Sportvereine wie der Klipper THC, der UHC, dem SC Poppenbüttel oder TSV Sasel und auch der Golf & Country Club Hamburg-Treudelberg ein breites Freizeitangebot. Auch das fußläufig erreichbare Meridian-Spa-Alstertal bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten für Fitness, Wellness und Erholung.

Das Gymnasium Oberalster (Alsterredder 26) und Kita/Schule Alsterredder (Alsterredder 28) ist 350m entfernt; es sind weitere Schulen (Carl-von-Ossietzky-Gymnasium, Heinrich-Heine-Gymnasium, Stadtteilschule Poppenbüttel, Grundschule Müssenredder usw.) sowie Kindergärten im näheren Umkreis vorhanden.

Infrastruktur:

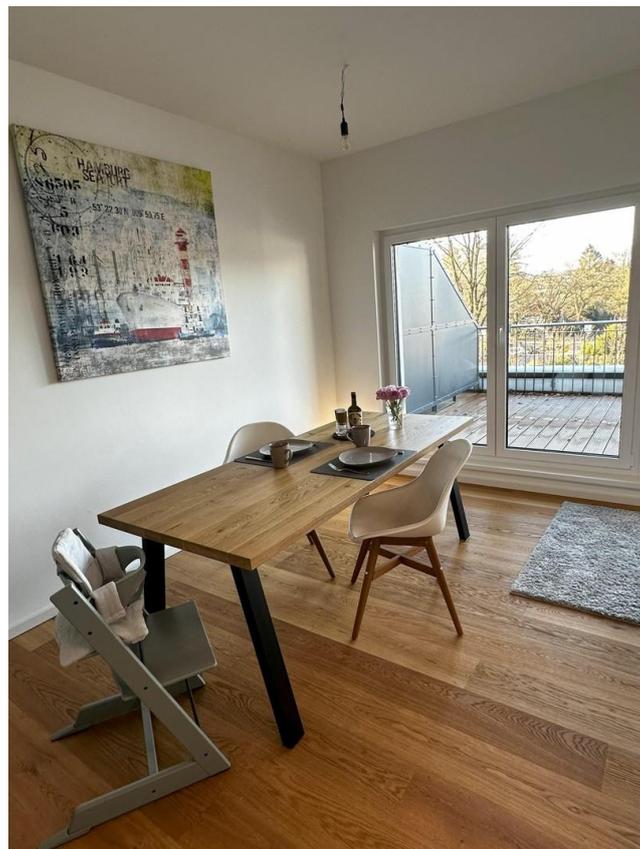
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

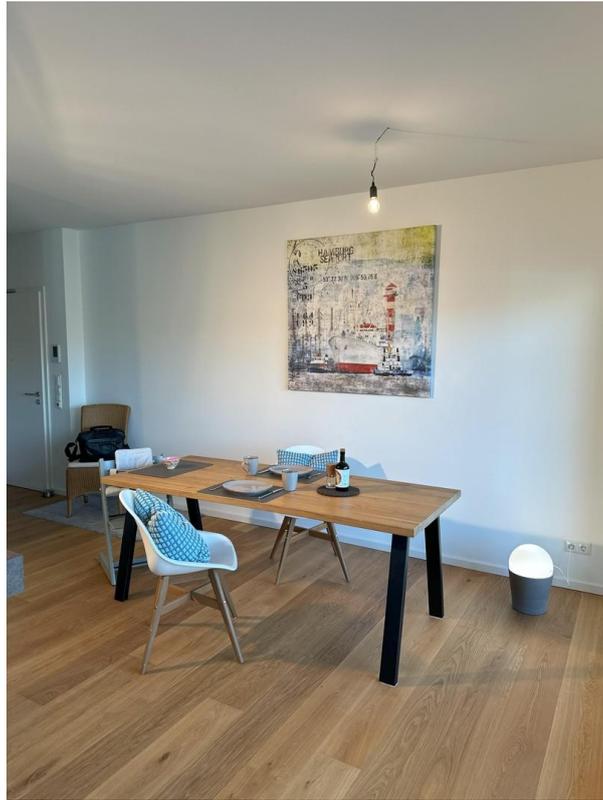
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	33,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



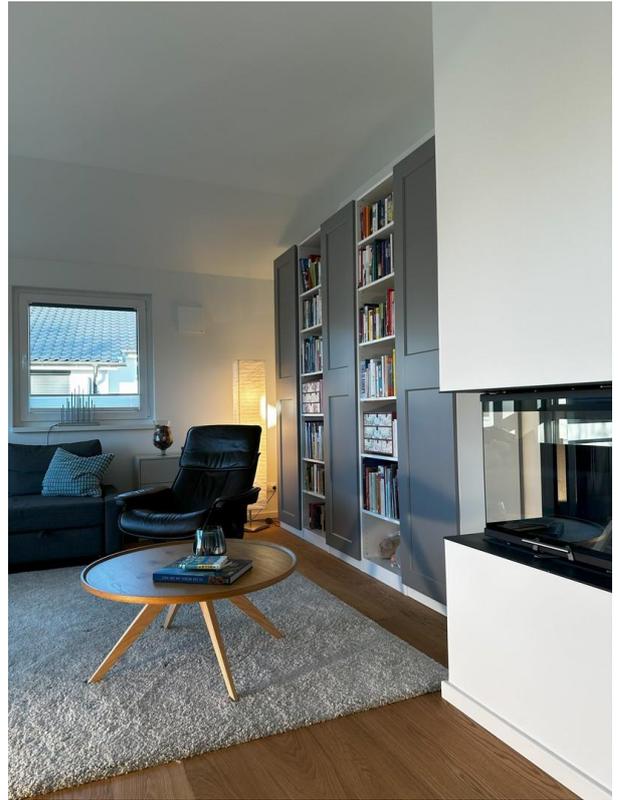
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



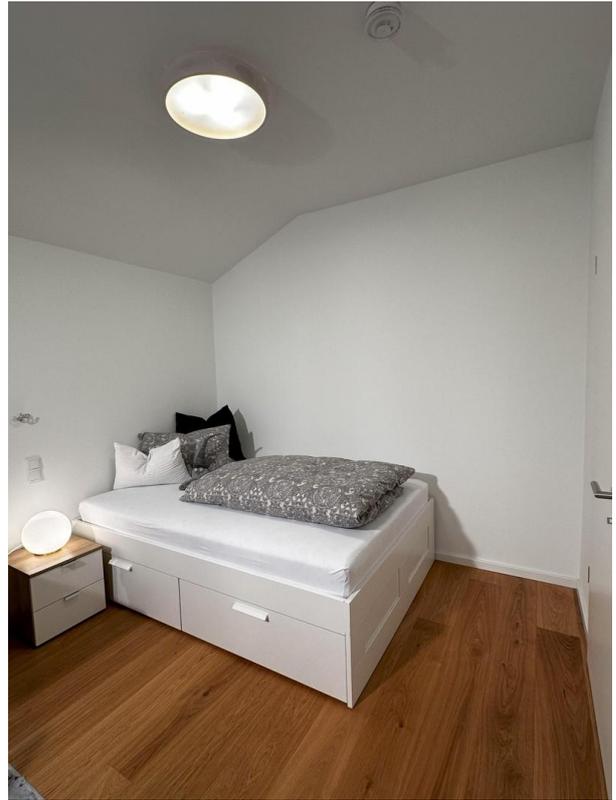
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Sönnenhöhe
1. Etage

