

# Exposé

## Penthouse in Hamburg

### 3-Zimmer-Penthouse in exponierter Aussenalsterlage



Objekt-Nr. OM-366034

**Penthouse**

Verkauf: **1.690.000 €**

22085 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	60.000 €	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	750 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modern, einzigartig und repräsentativ direkt an der Aussenalster in unmittelbarer Nähe zur City und dennoch in sehr ruhiger Lage. Diese wunderschöne und sehr helle Penthouse-Wohnung befindet sich in einer modernen 3-Familienhaus-Alstervilla mit Fahrstuhl, weiß geputzten Wänden, bodentiefe Fenster mit 2,80 m hohen Decken in allen Räumen. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung sowie holzverkleideter Heizkörper ausgestattet und verfügt z.Zt. über ein Schlafzimmer (-erweiterbar um ein weiteres Schlaf- /Gäste- oder Arbeitszimmer) mit einem Marmorvollbad mit Duschkabine u. Toilette, separater Gästetoilette im Flur, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Kamin, Einbauschränke, Abstellraum, umlaufender Balkon mit Ost-Süd-West-Ausrichtung, Alarmanlage, Videogegegsprechanlage, Wasch- und Trockenkeller und Kellerabstellraum. Auf Wunsch kann ein Stellplatz in der Tiefgarage des Hauses miterworben werden. Ein Energieausweis liegt vor. Durch den gerade erfolgten Einbau einer modernen Heizungsanlage "Wärmepumpe mit Photovoltaik" sinkt der Energiebedarf (-vorher Gas) um ca. ein Drittel. Das Wohngeld wird voraussichtlich im Jahr 2026/2027 dementsprechend angepasst. Kein Reparaturstau. Die Villa, innen wie aussen, befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und das Treppenhaus vom Dach bis zum Keller ist top gepflegt, hochwertig und repräsentativ.

## Ausstattung

Die Fassade hat einen neuen Anstrich sowie alle Decken und Wände in der Wohnung sind frisch in weiss gestrichen.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Uhlenhorst hat viele ruhige Ecken, es gibt schöne Häuser und interessante Kulturangebote von Theater bis Literatur. Obendrein punktet Uhlenhorst mit der Aussenalster und dem schönen Alsterpark und der Nähe zum Mühlendamm. Uhlenhorst vereint Geschichte, Luxus und Naturschönheit in perfekter Harmonie.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	135,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



