

# Exposé

## Penthouse in Hamburg

**Exklusives Penthouse in Groß Flottbek – 125 m<sup>2</sup>,  
Dachterrasse, 2 Bäder & 2 Carports**



Objekt-Nr. OM-421469

### Penthouse

Verkauf: **930.000 €**

Ansprechpartner:  
Hans-Jörg Nußbaum

22607 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nutzfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	720 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Penthouse vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine der begehrtesten Wohnlagen im Hamburger Westen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre sowie einen herrlichen Ausblick über die grüne Umgebung.

Großzügige, lichtdurchflutete Räume, bodentiefe Fenster (Türen) und ein durchdachter Grundriss schaffen ein offenes und repräsentatives Wohnambiente. Das Herzstück der Wohnung ist die weitläufige Dachterrasse, die zum Entspannen, Sonnen und geselligen Abenden einlädt.

Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Erdwärmepumpe mit Warmwasserspeicher, welche die Wohngemeinschaft unabhängig von Öl und Gas macht.

Dieses Penthouse eignet sich ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder Kapitalanleger, die Wert auf Lage, Qualität und Wohnkomfort legen.

### Ausstattung & Highlights

- 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 2 moderne Bäder
- Separates Gäste-WC
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Dachterrasse mit viel Privatsphäre + 3 elektr. Markisen
- zentrale Erdwärmepumpe + eigene Lüftungsanlage
- Hochwertige Bodenbeläge (Fliesen)
- Moderne Einbauküche mit MIELE Geräten
- Trockener Kellerraum mit Fenster und Strom
- Aufzug vom Keller bis zur Penthouse-Ebene
- 2 Carport-Stellplätze
- Ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld
- Maklerfreier Verkauf - Keine Käuferprovision

## Ausstattung

### Ausstattung & Highlights

- 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 2 moderne Bäder
- Separates Gäste-WC
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Dachterrasse mit viel Privatsphäre + 3 elektr. Markisen
- zentrale Erdwärmepumpe + eigene Lüftungsanlage

- Hochwertige Bodenbeläge (Fliesen)
- Moderne Einbauküche mit MIELE Geräten
- Trockener Kellerraum mit Fenster und Strom
- Aufzug vom Keller bis zur Penthouse-Ebene
- 2 Carport-Stellplätze
- Ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld
- Maklerfreier Verkauf - Keine Käuferprovision

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Nachbarschaftsbebauung ist vorwiegend geprägt durch gepflegte Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Die Immobilie liegt in einer Tempo 30 Zone

Die zentrale Lage von Groß-Flottbek ermöglicht die Nutzung vielseitiger Einkaufsmöglichkeiten, sei es das umfassende Angebot im Elbe-Einkaufszentrum, dem Flottbeker Wochenmarkt oder die ausgewählten Geschäfte in der Waitzstraße in Othmarschen.

Bildungseinrichtungen, wie z. Bsp. die internationale Schule und diverse Kindergärten, sowie diverse Ärzte und Apotheken liegen in unmittelbarer Nähe. Der Hamburger Elbstrand, der traumhafte Jenischpark und der Botanische Garten bieten Erholung für die ganze Familie.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Hamburger Innenstadt rundet die hervorragende Lage ab.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	24,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Esszimmer



helle Küche - Miele Geräte



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Bad zu Schlafzimmer 1



Bad zu Schlafzimmer 1



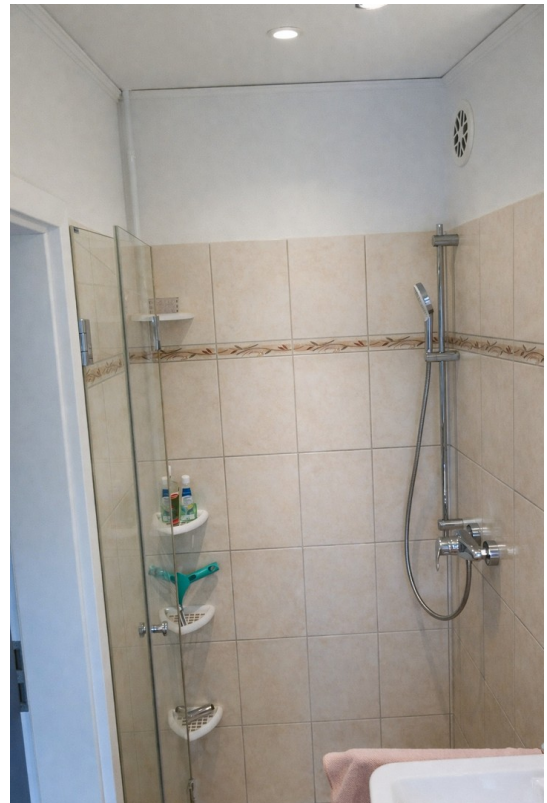
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Bad zu Schlafzimmer 2



Bad zu Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC



Dachterrasse mit Glaspaneelen



# Exposé - Galerie



Dachterrasse mit Glaspaneelen



Lüftungsanlage im HWR

# Exposé - Galerie



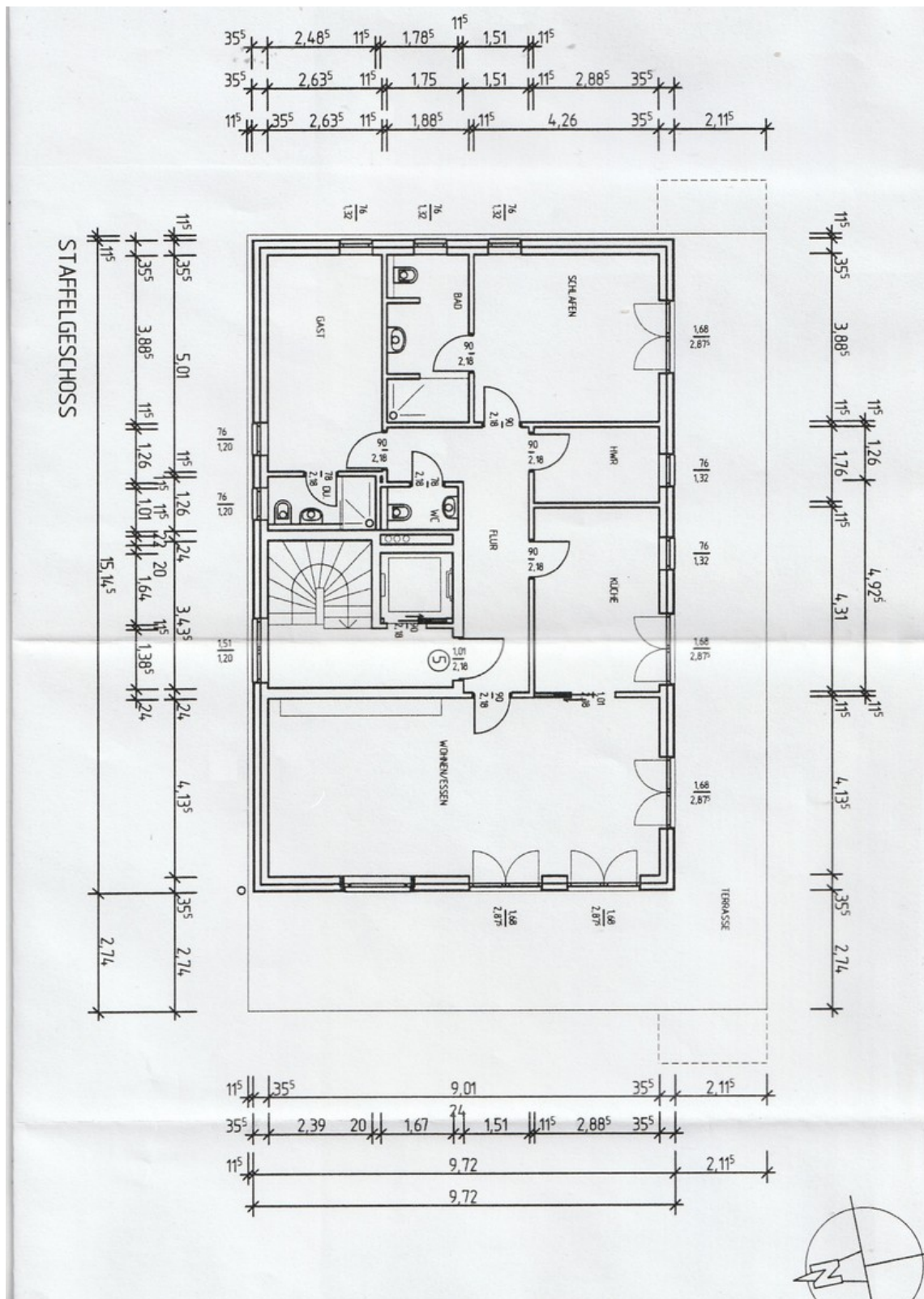
2 Carports



Neubau von 2011 / 2012

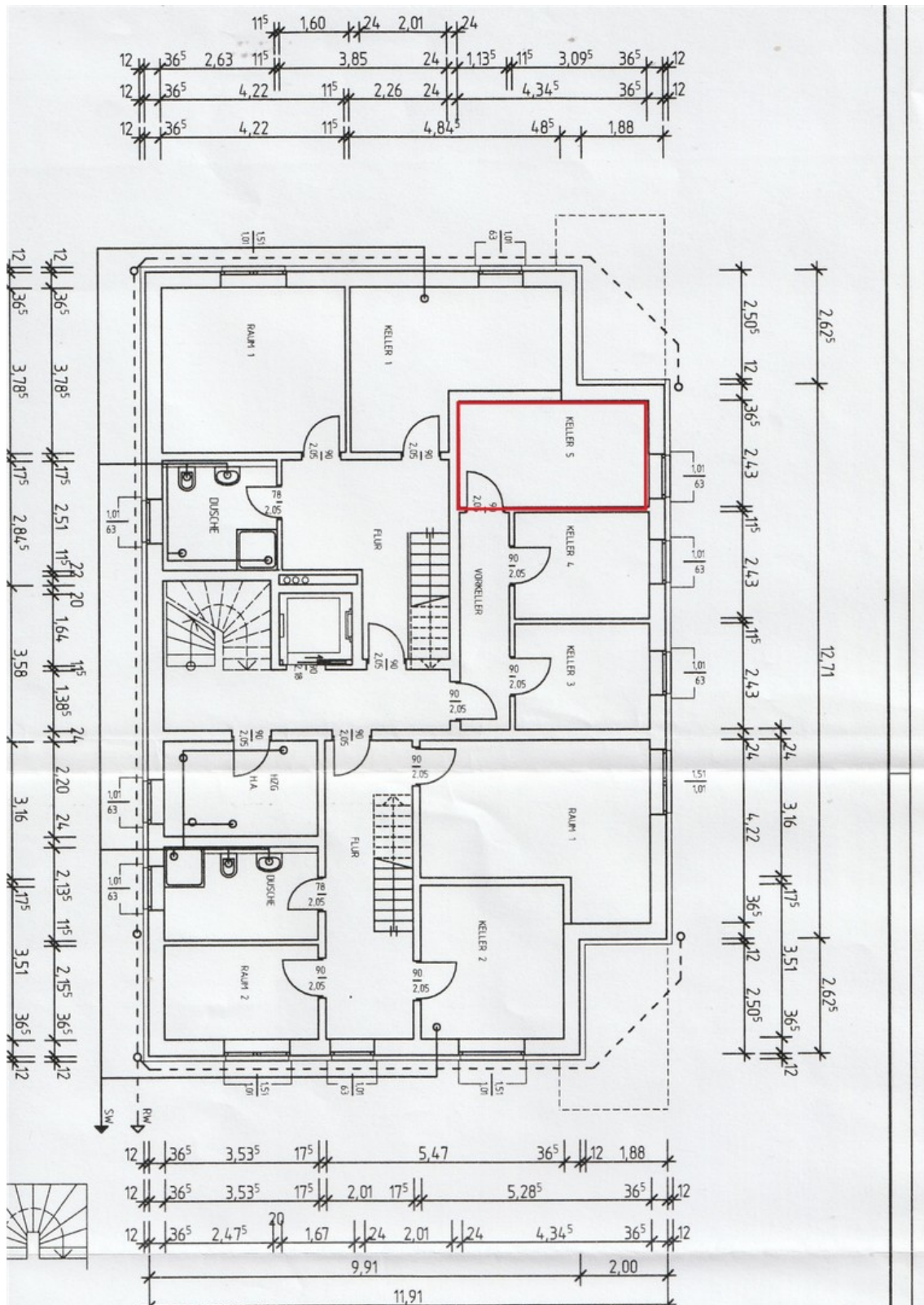


# Exposé - Grundrisse



Staffelgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Keller



# Exposé - Grundrisse



Ansicht Süden / Norden

# Exposé - Grundrisse



Ansicht Westen / Osten