

Exposé

Penthouse in Hamburg

**PROVISIONSFREI | Erstbezug nach Modernisierung:
Penthouse Wohnung inkl. Tiefgaragenstellplatz**



OPEN HOUSE

**So., 17.05.2026
10-13 Uhr**

Saseler Chaussee 4a ,22391
Wellingsbüttel



**EINFACH
VORBEISCHAUEN**

Objekt-Nr. OM-453541

Penthouse

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:
Jonathan Schill

Saseler Chaussee 4a
22391 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	81,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	392 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses einzugsbereite Penthouse im Hamburger Stadtteil Wellingsbüttel bietet auf ca. 81 m² modernen Wohnkomfort über den Dächern der Stadt. Die im Jahr 1971 errichtete Anlage umfasst insgesamt 28 Wohneinheiten und wurde fortlaufend instand gehalten.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der offen gestaltete, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der direkt auf die großzügige Süd-Südost-Balkon mit unverbaubarem Blick ins Grüne führt.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und verfügt über eine zeitlose Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten sowie eine behagliche Fußbodenheizung. Energetisch überzeugt das Objekt durch die effiziente Energieklasse B, welche durch ein Wärmeverbundsystem (ca. 2016) und Dreifachverglasung (ca. 2015) erreicht wurde. Ein funktionales Duschbad mit Fenster sowie ein separates WC ergänzen den Grundriss.

Als standortbedingter Aspekt ist die Lage an der Saseler Chaussee zu nennen, die für eine exzellente infrastrukturelle Anbindung mit Bushaltestellen direkt vor der Tür sorgt. Die Penthouse-Wohnung und die Ausrichtung der Terrasse zum Garten hin bieten hierbei einen angenehmen Ausgleich und Privatsphäre. Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz, der den Komfort in dieser beliebten urbanen Wohnlage vervollständigt.

Ausstattung

Vergessen Sie klassische Etagenwohnungen. Dieses modernisierte

Penthouse in Hamburg-Wellingsbüttel definiert Großzügigkeit neu. Auf ca.

81 m² erwartet Sie ein Grundriss, der konsequent auf Licht und Weite setzt.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der

Wohnung und geht nahtlos in die sonnige Süd-Südost-Balkon über. Dank

der bodentiefen Panorama-Verglasung genießen Sie hier einen

unverbaubaren Blick ins Grüne – Ihre private Oase über den Dächern

Hamburgs. Die integrierte Design-Einbauküche ist mit hochwertigen

Markengeräten ausgestattet und macht das Kochen zum Event.

Die zwei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Master-

Bedroom, Gästezimmer oder ruhiges Home-Office. Ein modernisiertes

Duschbad mit Tagesfenster sowie ein separates WC sorgen für höchsten

Komfort im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die energetische Substanz: Mit

Dreifachverglasung (2015) und einem modernen Wärmeverbundsystem (2016)

erreicht die Immobilie die seltene Energieklasse B.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Impressum:

J&S Hanse Aurum GmbH

Gayens Weg 12b

22761 Hamburg

Handelsregister: 193371

Registergericht: Hamburg

Vertreten durch:

Jonathan Schill und Eugen Jauk

Kontakt

Telefon: +49 40 / 607746611

E-Mail: info@hanseaurum.de

Verbraucherstreitbeilegung / Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Quelle: e-recht24.de

Lage

Die Penthouse-Wohnung besticht durch ihre erstklassige Lage in Hamburg-Wellingsbüttel, einem der begehrtesten und prestigeträchtigen Wohnviertel im Hamburger Nordosten. Eingebettet in gewachsene Strukturen und umgeben von idyllischem altem Baumbestand, bietet das direkte Wohnumfeld eine seltene Kombination aus absoluter Ruhe und einer perfekten urbanen Infrastruktur. Den täglichen Bedarf decken Sie hier vollkommen entspannt ab, so ist ein gut sortierter Supermarkt in nur etwa 5 bis 10 Gehminuten erreichbar. Eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls garantiert, da sich eine Bushaltestelle fast direkt vor dem Objekt befindet und schnelle Verbindungen ermöglicht. Über die Grenzen des Stadtteils hinaus genießen Sie einen exklusiven Lifestyle im Alstertal. Für ausgiebige Shopping-Erlebnisse steht Ihnen das renommierte Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) zur Verfügung, welches als eines der exklusivsten Shopping-Center Europas gilt und in lediglich 7 bis 10 Fahrminuten erreicht ist. Auch Pendler und Reisende profitieren von der strategisch günstigen Lage: Vom nahegelegenen Bahnhof Wellingsbüttel gelangen Sie in nur rund 25 Minuten direkt an den Hamburger Jungfernstieg, während der Flughafen Hamburg bequem in ca. 20 Autominuten erreichbar ist. Abgerundet wird die hohe Lebensqualität durch den enormen Freizeitwert des Stadtteils; die malerischen Alsterwanderwege sowie zahlreiche Sportclubs bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten direkt vor Ihrer neuen Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	72,30 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Ausblick ins Grüne

Exposé - Galerie



Wohn & Essbereich



Wohn & Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Flur



WC

Exposé - Galerie



WC



Flur

Exposé - Galerie



Hausansicht



Tiefgarageneinfahrt

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: **08.10.2028** Registriernummer² **HH-2018-002260396** **1**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Seseler Ch.2-4a, 22391 Hamburg
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude ³	1971
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1971
Anzahl Wohnungen	28
Gebäudeheizfläche (A _H)	2.281,2 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Strom
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:
Rüdiger Schmidt
Gebäude-Energieberater (PHK)
Hornackwisch 10
22523 Hamburg

09.10.2018
Ausstellungsdatum
R. Schmidt
Unterschrift des Ausstellers

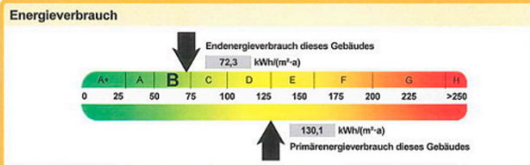
¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer § 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzufügen; die Registriernummer ist nach deren Eingang technisch einzusetzen. ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eintragung bei Wärmerichten Baujahr der Übergabestation

PHK: Person mit Fachkenntnis § 3.3.26

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

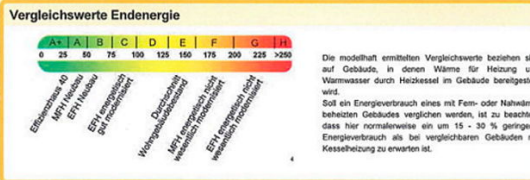
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer² **HH-2018-002260396** **3**



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 72,3 kWh(m²·a)
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ³	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2015	31.12.2017	Strom	1,80	322328	—	322328	1,11
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,80	136872	136872	—	



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_H) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandsuschläge, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus