

Exposé

Penthouse in Hamburg

Sonnige Penthouse-Wohnung Hamburg Neugraben- Fischbek Süderelbe



Objekt-Nr. OM-455222

Penthouse

Vermietung: **2.050 € + NK**

Ansprechpartner:
Henry Schmoldt

Torfstecherweg 52
21147 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2021	Mietsicherheit	5.500 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	116,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	180 €	Badezimmer	2
Heizkosten	200 €	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	380 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer Penthouse-Wohnung im 3. Obergeschoss mit privater Dachterrasse im Neubaugebiet am Stadtpark Hamburg-Neugraben-Fischbek mit Parkplatz.

!Update!

Unsere Vorteile zu ähnlichen Angeboten in der Gegend?

- Privatsphäre, eigener Wohnungseingang, keine Blicke von Nachbarn oder Fußgängern in der Obersten Etage.
- Alles auf 1. Ebene und mit dem Aufzug erreichbar. Keine Stufen, keine Wäsche, Lebensmittel etc. hoch und runter schleppen.
- Einziehen und sofort wohnen und leben. Keine Renovierung notwendig.
- Exklusive und hochwertige Ausstattung. Moderne Luxus Küche, XXL-Spiegel, Einbauschränke, Badezimmerschränke und Glasduschwände sind in der Miete inklusive.

Mit 116 m² Wohnfläche und 3 Zimmern bietet diese Wohnung höchsten Wohnkomfort. Das Baujahr 2021 und die hochwertige Ausstattung spiegeln den neuwertigen Zustand wider.

Ein besonderes Highlight ist die private Dachterrasse, die zum Entspannen einlädt.

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer inklusive Gästetoilette und eine Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten und Echtsteinarbeitsplatte.

Ein Aufzug erleichtert den stufenlosen Zugang, der Breite Flur und Eingangsbereich machen die Wohnung praktisch barrierefrei.

Ein eigener PKW-Stellplatz sowie ein Fahrradabstellraum runden unser Angebot ab.

Die Verfügbarkeit ist nach Absprache ab dem 1. Juli/August 2026 gegeben.

Wer sind wir und wen suchen wir?

Wir sind privates, freundliches und aufgeschlossenes Pärchen als Vermieter.

Wir sind kein Konzern oder eine nie zu erreichende Hausverwaltung. Wir sind Menschen wie Ihr. Mitten aus dem Leben. Wir suchen zuverlässige und respektvolle Menschen, die Eigentum und diese tolle Wohnung zu schätzen wissen. Wir sind nicht die günstigsten, bieten dafür aber auch viel Lebensqualität und Wohnkomfort.

Wir freuen uns auf Eure Nachrichten!

Ausstattung

Echtholz Eichenparkett mit Fußbodenheizung

116 m² großzügige Wohnfläche verteilt auf 3 Zimmer

Alles auf 1 Ebene, Wohnen, Kochen, Schlafen

Große Fensterflächen mit 3-fach verglasten Fenstern

Moderne Küche mit Markengeräten und Echtsteinarbeitsplatte

2 Bäder, Dusche und Badewanne vorhanden

XXL-Spiegelflächen mit LED-Beleuchtung

Privater Stellplatz

Privatsphäre auf der Dachterrasse

Deckenhöhe 275 cm

Stadtparklage mit Blick ins Grüne

Gute Anbindung, in 25 Minuten in der Stadt

Wir wohnen aktuell selbst in der Wohnung und habe Sie deshalb hochwertig ausgestattet.

Bei Übergabe an den Mieter bleiben folgende Gestenstände in der Wohnung

Markenküche mit Induktionskochfeld und integriertem Dunstabzug

Geschirrspüler und Backofen von Neff. Backofen mit Dampfgarfunktion und Pyrolyse.
Echtsteinarbeitsplatte sowie Glasspritzschutzwände.

Waschtischunterschränke mit Softclose

XXL-Spiegel mit LED Beleuchtung in beiden Bädern

Einbaukleiderschrank mit Schmuckschublade und Auszügen

Glasschiebetür im Wohnzimmer

Glasflügeltür im Ankleidezimmer

Glasflügeltür in Dusche

Hochwertige Waben-Thermo-Plissees

Fliegengitter

Gartenhäuschen

Regale in den 2 Abstellräumen bzw. HWR

Man mietet also eine teilmöblierte Wohnung für höchsten Wohnkomfort.

Um die Außenanlage, Treppenhaus, Winterdienst etc. kümmert sich ein Dienstleistungsunternehmen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Die Miete richtet sich an den Marktüblichen Preis für Neubauobjekte in guter Lage mit exklusiver Ausstattung.

Bei 1.950,00 liegt man mit 116 m² bei ca. 16,80 €/m².

In den 380 € Nebenkosten sind sämtliche Leistungen rund um die Wohnung enthalten darunter:

Alle Wartungen an der Haustechnik, Aufzug, Rauchmelder, Heizung, Wasser, Elektronik etc.

Warmwasser, Kaltwasser, Heizung, Abwasser, Zählermiete, Abrechnung etc. je nach individuellem Verbrauch

Winterdienst, Treppenhausreinigung, Gartenpflege etc.

Man muss sich also um die Außenanlage nicht kümmern und kann die Wohnung genießen. Diese Kosten können ja nach Verbrauch sinken oder steigen und werden einmal jährlich nach dem tatsächlichem Verbrauch abgerechnet.

Lage

Neugraben-Fischbek ist ein familienfreundlicher Stadtteil im Hamburger Bezirk Harburg. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine moderate Bevölkerungsdichte und eine gute Anbindung aus. Die S-Bahn-Linie S3 und S5, sowie diverse Buslinien gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit des Hamburger Zentrums. Man ist in 25 Minuten entweder mit dem Auto oder mit der S-Bahn in Hamburg. Auch am Wochenende oder in der Nacht fahren die Linien bis nach Neugraben. Dazu bitte die aktuellen Fahrpläne des HVV beachten.

Die Umgebung bietet zahlreiche Parks und Spielplätze, was Neugraben-Fischbek besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv macht. Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten sind gut erreichbar und vielfältig zur Auswahl. Fußläufig ist Edeka, Netto, Aldi, Lidl, Rossmann, Budni, Kaufland erreichbar. Es gibt viele Restaurants, Eisläden, das BGZ, Sporthallen, Fitnessstudios und sogar ein Frei- und Schwimmbad in der unmittelbaren Nähe. Man wohnt hier einfach toll!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	59,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

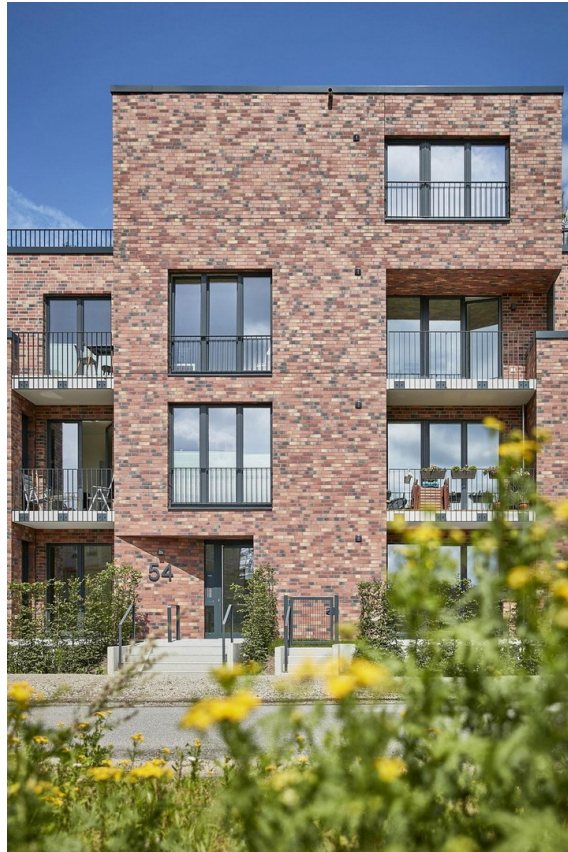


Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht Hofseite

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Wohngebiet Ausblick

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

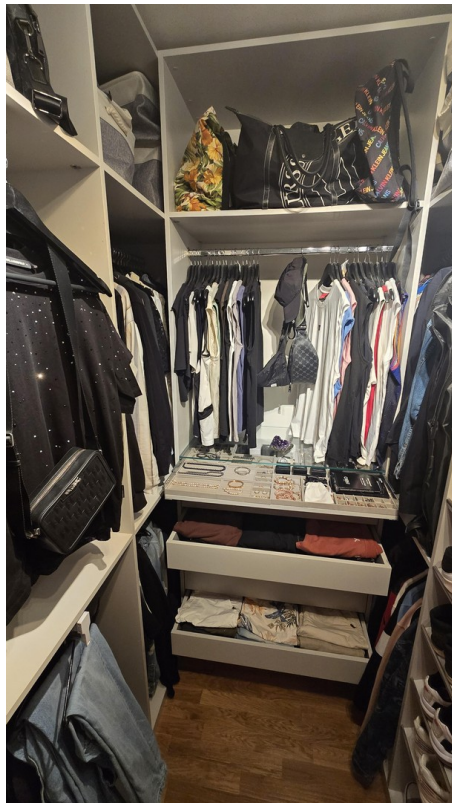


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ankleide



Ankleide

Exposé - Galerie



Gästezimmer / Büro



Büro / Gästezimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

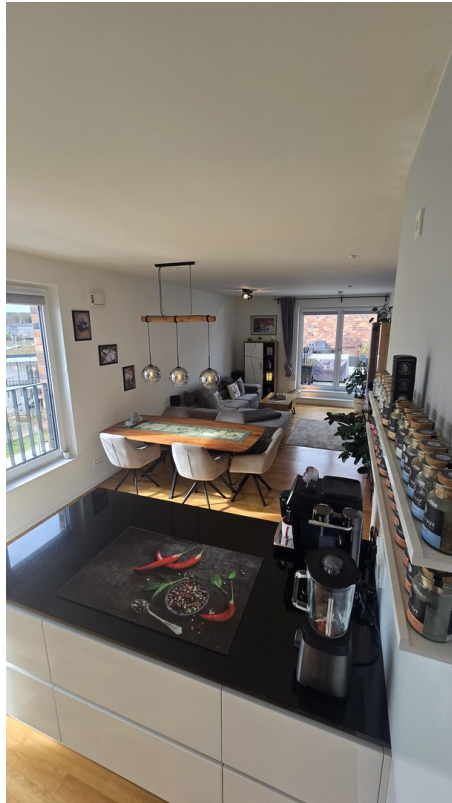


Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zugang Dachterrasse

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum HWR



Abstellraum



Stadtpark Neugraben-Fischbek

Exposé - Galerie

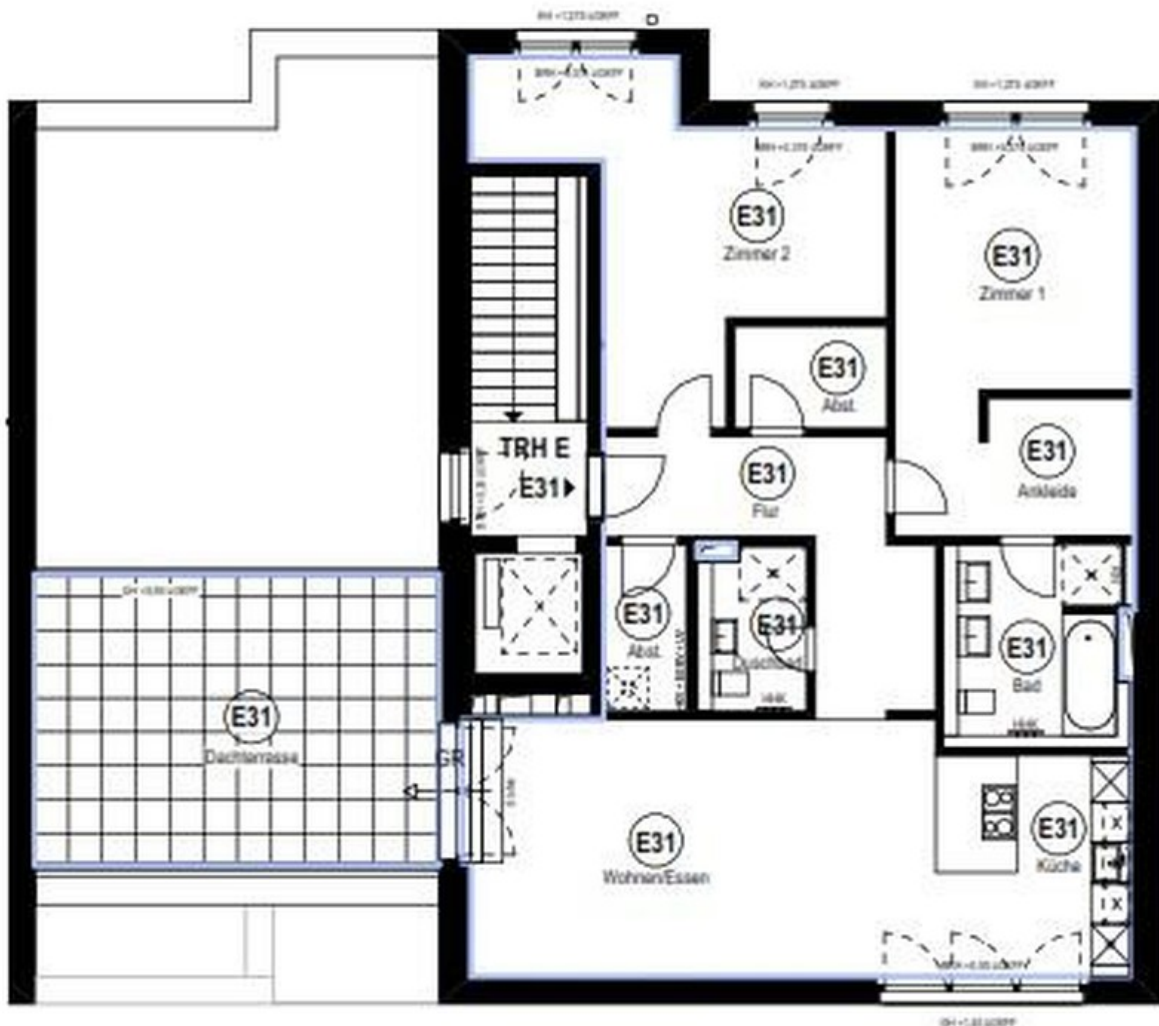


Stadtpark Neugraben-Fischbek



Stadtpark Neugraben-Fischbek

Exposé - Grundrisse



-  Installationsschacht
-  Abhängecke (AHD)
-  HKV
-  Austritt Terrasse/Loggia/Balkon
-  Elt MV + UV
-  HHK
-  RH
-  GR
-  KH
-  GH
-  BRH
-  Fallrohr

Grundriss Beispielhaft

Exposé - Grundrisse

WOHNUNG C31



MAßSTAB GRUNDRISS

0 1 2 3 4 5m

SÜD
VON HAMB

WOHNUNG C31

**3. Obergeschoss
3 Zimmer**

Wohnen / Essen / Küche

Zimmer 1

Zimmer 2

Ankleide

Flur

Bad

Duschbad

Abstellraum I

Abstellraum II

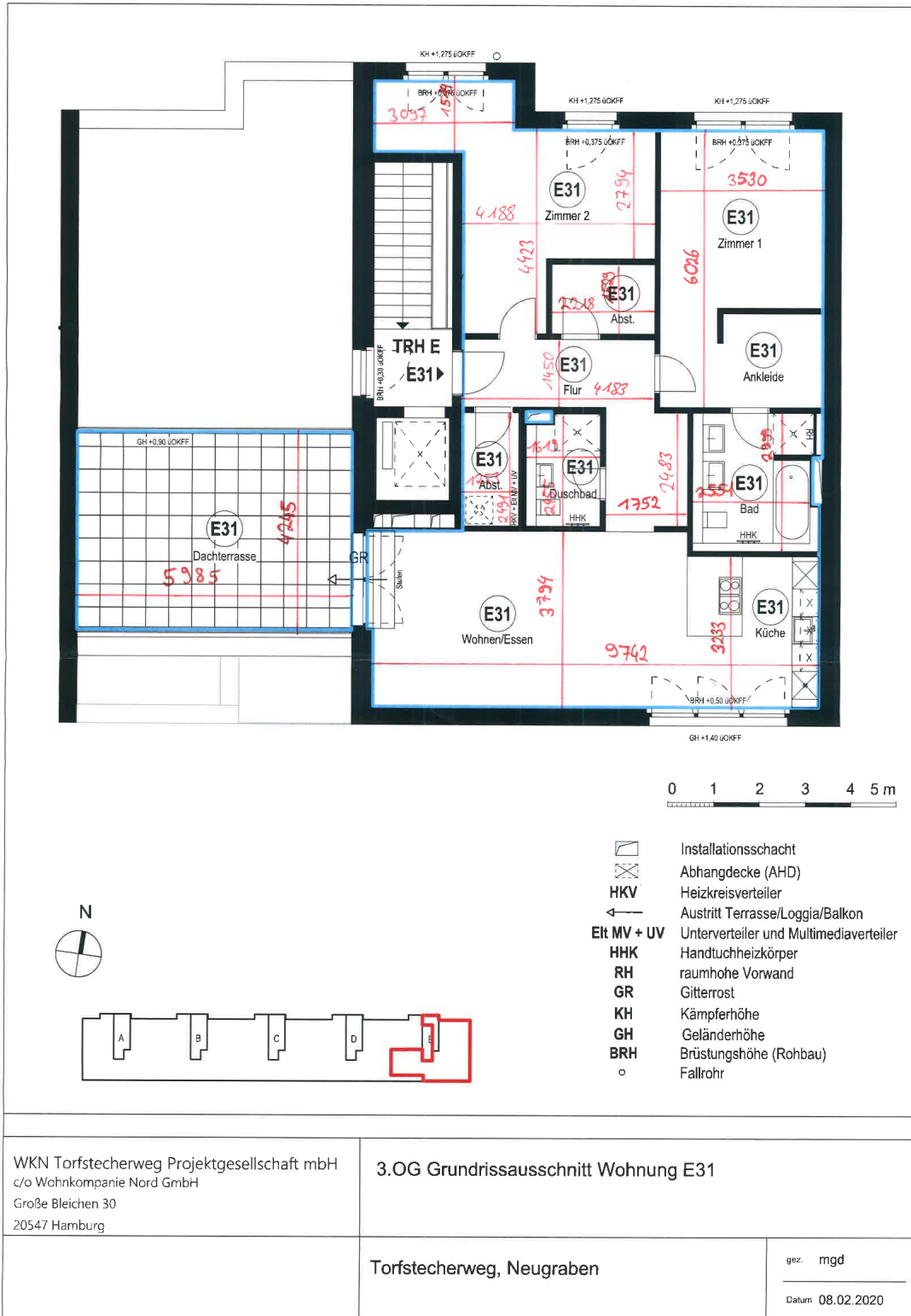
Dachterrasse 50%
(effektiv 26,29 m²)

Gesamtfläche

WWW.SUEDN.H

Grundriss Beispielhaft

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung Anlage KV 2

Wohnung E31
Etage 3. OG

Raum	Wohnfläche	Wohnfläche gesamt
Wohnen / Essen / Küche	35,23 m ²	
Zimmer 1	18,82 m ²	
Zimmer 2	16,25 m ²	
Ankleide	4,55 m ²	
Flur	10,72 m ²	
Bad	7,62 m ²	
Duschbad	3,79 m ²	
Abstellraum	3,39 m ²	
Abstellraum	3,03 m ²	
Dachterrasse (davon 0,5)	12,69 m ²	
		116,09 m²