

# Exposé

## Penthouse in Hamburg

**Luxus Pur: Wunderschöne Penthouse-Wohnung in Blankenese mit Kamin & riesiger Dachterrasse (100qm)**



Objekt-Nr. OM-205491

### Penthouse

Vermietung: **2.700 € + NK**

Krähenhorst 18  
22587 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|                       |           |                   |                |
|-----------------------|-----------|-------------------|----------------|
| Baujahr               | 1978      | Übernahme         | ab Datum       |
| Etagen                | 2         | Übernahmedatum    | 01.05.2024     |
| Zimmer                | 5,00      | Zustand           | gepflegt       |
| Wohnfläche            | 158,00 m² | Schlafzimmer      | 2              |
| Energieträger         | Öl        | Badezimmer        | 1              |
| Nebenkosten           | 300 €     | Etage             | 2. OG          |
| Heizkosten            | 300 €     | Garagen           | 1              |
| Summe Nebenkosten     | 600 €     | Tiefgaragenplätze | 2              |
| Miete Garage/Stellpl. | 90 €      | Heizung           | Zentralheizung |
| Mietsicherheit        | 8.700 €   |                   |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne lichtdurchflutete und sehr gepflegte Penthouse-Wohnung liegt im zweiten Stock eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 7 Wohneinheiten aus den 70er Jahren.

Die Wohnung besticht durch ihre repräsentative Innenausstattung mit vielen hochwertigen Einbauten, die reichlich Stauraum bieten.

Über den zentralen Flur gelangt man in den offenen Ess- und Wohnbereich mit Kamin und das ebenfalls offene Arbeitszimmer / die Bibliothek.

Daneben verfügt die Wohnung über ein großzügiges Schlafzimmer und ein kleineres Gästezimmer mit Alkoven.

Neben dem großen Bad mit zwei Waschtischen und einer ebenerdigen großzügigen Dusche (Das Wannenbad wie im Grundriss angegeben, wurde zu einem Duschbad umgebaut), verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC. Durch die Ankleide/Garderobe mit einbauten Tresor bietet das Apartment weitere Abstellfläche.

Absolutes Highlight aber ist der umlaufende großzügige 107qm umfassende Balkon, der aus allen Zimmern zugänglich ist und auf dem sich zu jeder Tageszeit ins Grüne schauen und die Sonne genießen lässt.

Zur Verfügung stehen Ihnen außerdem eine weiße Einbauküche sowie (optional) bis zu zwei Stellplätzen in der Tiefgarage, die zusätzlich angemietet werden können und zwei Kellerräume.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

## Ausstattung

Bodenbelag: Parkett in den Wohnräumen (frisch geschliffen und geölt) und Marmor in den Fluren, sowie in Küche und Badezimmer, lackierte Wände im Flurbereich, Kamin, Bibliothek, diverse Einbauschränke, Tresor, Klimaanlage, Alarmanlage, Terrassenbepflanzung, Markisen

### Fußboden:

Parkett

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Die Wohnung eignet sich aufgrund ihres Grundrisses am besten für ein Paar oder eine Einzelperson, welche die hochwertige Ausstattung zu schätzen weiß.

Eine Tierhaltung (außer Kleintiere) ist nicht gestattet.

Die Wohnung liegt im obersten, zweiten Geschoss. Ein Fahrstuhl ist in dem Objekt nicht vorhanden.

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

Es wird eine Indexmiete vereinbart. Die Mindestmietzeit beträgt 24 Monate.

## Lage

Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße - Tempo 30-Zone im wunderschönen Hamburger Stadtteil Blankenese. Die Buslinien 189, 286 und 388 halten nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt.

Der Ortskern mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs, dem 3mal wöchentlich stattfindenden Blankeneser Wochenmarkt und Ärzten aller Fachrichtungen ist fußläufig zu erreichen. Grün- und Parkanlagen finden Sie in unmittelbarer Nähe. Auch zur nahegelegenen Elbe lässt es sich bequem spazieren.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis  |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 222,00 kWh/(m²a)   |
| Warmwasser enthalten      | Ja                 |

## Exposé - Galerie



Gebäudeansicht vom Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kamin im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - möbliert (Bsp.)



Bibliothek

# Exposé - Galerie



Bibliothek - möbliert (Bsp.)



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer - möbliert (Bsp.)



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Einbauschränke / Schlafzimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer mit Alkoven



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche

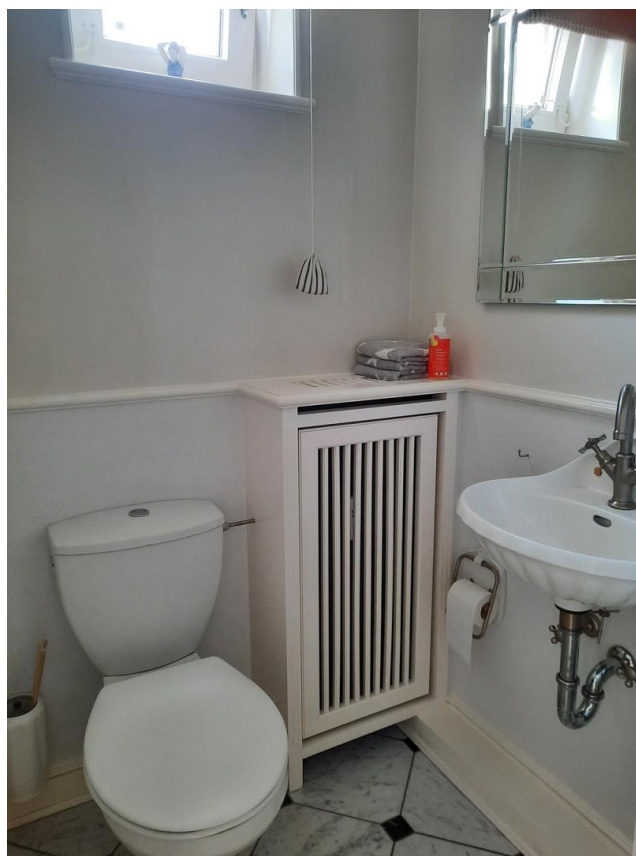


Duschbad

# Exposé - Galerie



Duschbad



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Garderobe



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Balkon mit Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Umlaufender Balkon



Balkon mit Blick zur Straße

# Exposé - Galerie



Umlaufender Balkon



Gebäudeansicht von der Straße

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Gebäudeansicht vom Garten

The floor plan shows a rectangular building with a central corridor (Flur 1) and a staircase (Tropfenhaus). The rooms and their areas are:

- Wohnen: 72.53 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 12.68 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 16.12 m<sup>2</sup>
- Bad: 7.35 m<sup>2</sup>
- Küche: 5.51 m<sup>2</sup>
- Esszimmer: 19.12 m<sup>2</sup>
- Galerie: 12.15 m<sup>2</sup>
- Flur 1: 9.13 m<sup>2</sup>
- Flur 2: 6.12 m<sup>2</sup>
- Abkl.: 5.10 m<sup>2</sup>
- Terasse: 101.39 m<sup>2</sup>

The plan includes a north arrow pointing towards the top right. Dimensions are provided for the building's footprint and the surrounding plot.

Gez.: Huy      Dat.: 16.12.02      Plan-Nr.:

**Bauherr:** Horst Schult  
Krähenhorst 18, 22587 Hamburg  
Tel. 040.86 99 38

**Aufmaß: Architekten B8**  
Billhomer Röhrendamm 8, 20539 Hamburg  
Tel.: 040 . 789 00 88 Fax: 040 . 789 08 31

**Statik:**

11

1

1

1

|  |          |
|--|----------|
|  | Anderung |
|--|----------|

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

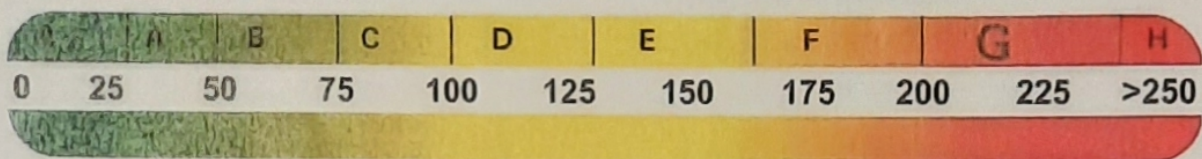
Registriernummer<sup>2)</sup> HH-2014-000211115  
(oder \*Registriernummer wurde beantragt am...\*)

3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

222 kWh/(m²·a)



244 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

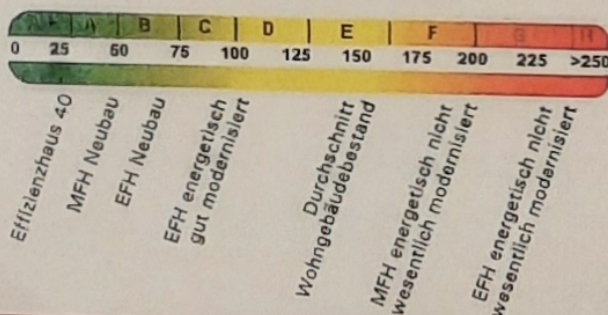
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

222 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |          | Energieträger <sup>3)</sup> | Primär-Energie-faktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|----------|----------|-----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von      | bis      |                             |                       |                        |                         |                      |              |
| 01.01.11 | 31.12.11 | Heizöl                      | 1,10                  | 140.860                | 19.110                  | 121.550              | 1,08         |
| 01.01.12 | 31.12.12 | Heizöl                      | 1,10                  | 141.020                | 18.324                  | 122.696              | 0,99         |
| 01.01.13 | 31.12.13 | Heizöl                      | 1,10                  | 132.390                | 25.914                  | 106.476              | 0,96         |
|          |          |                             |                       |                        |                         |                      |              |
|          |          |                             |                       |                        |                         |                      |              |
|          |          |                             |                       |                        |                         |                      |              |

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4)</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## 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<sub>n</sub>) 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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
AF-Nr.: 7140003539