

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

Penthouse im Pergolenviertel, 120 m2 Neubauwohnung in Hamburg Winterhude



Objekt-Nr. OM-291450

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Martin

22297 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahmedatum	15.07.2024
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	120,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete moderne 120 m² Wohnung mit gehobener Ausstattung in der Endetage (7. OG), in exzellenter Lage, ruhig und mit überragender Aussicht über Hamburg.

Rundgang: Wir kommen durch den Pergolenbogen am grünen Innenhof vorbei in den Eingang des 2020 fertig gestellten Hauses. Mit dem Aufzug geht es in das 7. Obergeschoss (Endetage). Die Wohnung empfängt uns mit durchgehendem warmen Eichenparkett (Fußbodenheizung), hohen Decken (2,89 m) und hochwertigen bodentiefen Fenstern in edler Optik. Vom Eingangsbereich mit Garderobe aus liegt zur rechten Seite das erste Zimmer mit großen Fenstern nach Norden (ca. 13 m²), ideal als Arbeitszimmer mit Ausblick auf das Hamburger Wettergeschehen und auf die in der Ferne landenden Flugzeuge. Daneben befindet sich das erste Badezimmer mit Wanne und großen sandfarbenen Steinfliesen an der Wand. Direkt gegenüber geht es in ein helles Zimmer mit Ausblick nach Süden (ca. 18 m²), beispielsweise als Kinderzimmer oder Gästezimmer. Von hier aus öffnet sich der Flur nun in den großzügigen Wohnbereich mit dem Balkon nach Süden. Hier gibt es den Sonnenaufgang zum Frühstück, den Kaffee mit Aussicht, das Grillen mit Sundowner, das Bewundern der Sterne in der Nacht...

Am Balkongeländer ist zusätzlich eine PV-Anlage installiert, welche ganztägig einen Beitrag zur Nachhaltigkeit liefert und an sonnigen Tagen z.B. ein Homeoffice (ca. 100W) komplett mit Solarstrom versorgt. Wieder drinnen im Wohnzimmer (ca. 39 m²) eröffnet sich Raum zum Spielen, Lesen, Entspannen und für den Kinoabend im Großbildformat. Die sich daran anschließende offene Küche bietet reichlich Platz zum gemeinsamen Kochen und ist mit Induktionsfeld und Dampfgarofen hochwertig und modern ausgestattet. An der Nordseite der Küche befindet sich ein französischer Balkon, ideal für den Kräutergarten oder auch für die Spontankühlung von Getränken. Seitlich vom Wohnzimmer aus schließt sich das Schlafzimmer an (ca. 15 m²), ebenfalls mit großartigem Ausblick nach Norden direkt vom Bett aus. Von hier geht es in das Ensuite-Badezimmer mit Dusche und großen dunklen Steinfliesen. Dank der bodentiefen Fenster wird mit Ausblick geduscht – um Sichtschutz braucht man sich im 7. Stock dennoch keine Gedanken zu machen. Vom Duschbad kann man zur Abkühlung direkt auf den zweiten französischen Balkon austreten und den Blick über das nördliche Hamburg genießen.

Waschmaschine und Vorräte finden im Hauswirtschaftsraum ihren Platz. Hier befindet sich auch die Haustechnik mit der Verteilung der Fußbodenheizung, dem Sicherungskasten sowie den digitalen Anschlüssen (Router), welche in jeden Raum vernetzt sind. Zusätzlich gehört ein eigener Kellerraum zur Wohnung. Darüber hinaus steht ein voll ausgestatteter Gemeinschaftsraum (inkl. Küche, WC) zur flexiblen Nutzung zur Verfügung. Fahrräder können direkt in einem der hauseigenen Fahrradräume trocken und sicher geparkt werden.

Wer von einem Leben ohne eigenem Auto träumt, findet hier die optimalen Voraussetzungen: Radschnellweg direkt am Haus, U-Bahn / S-Bahn / Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, Mobilport und Carsharing im Viertel verfügbar. Wer ein Auto besitzt, hat Zugang zur hauseigenen Tiefgarage wobei bisweilen Stellplätze zur Vermietung bzw. zum Verkauf angeboten werden. In unmittelbarer Umgebung finden sich Parkplätze.

Ausstattung

- Durchgehendes Eichenparkett mit Fußbodenheizung
- Hohe Decken (2,89 m)
- Bodentiefe Fenster, hochwertig in edler Optik
- Südbalkon und zwei zusätzliche französische Balkone nach Norden
- Panoramablick über Hamburg, unverbaubar
- Einbauküche mit Induktionsherd und Dampfgarofen
- Solarmodule am Balkon mit 800W installierter Leistung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Pergolenviertel lebt moderne Städteplanung und wird mit dem Loki-Schmidt-Platz im Mai 2024 komplett fertig gestellt. Es vereint neue Mobilitätskonzepte mit der Lebensqualität grüner Innenhöfe und dem Charakter eines familienfreundlichen Viertels mit Hofladen, Kiosk und Café. In unmittelbarer Nähe (850 m) liegt der grüne Stadtpark mit ausgedehnten Joggingpfaden, See und Planetarium. Über die S-Bahnstation Rübenkamp (350 m) gelangt man in 8 min. zum Flughafen und in 20 min. in die Innenstadt, sowie an all die anderen fantastischen Orte in der schönsten Stadt der Welt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



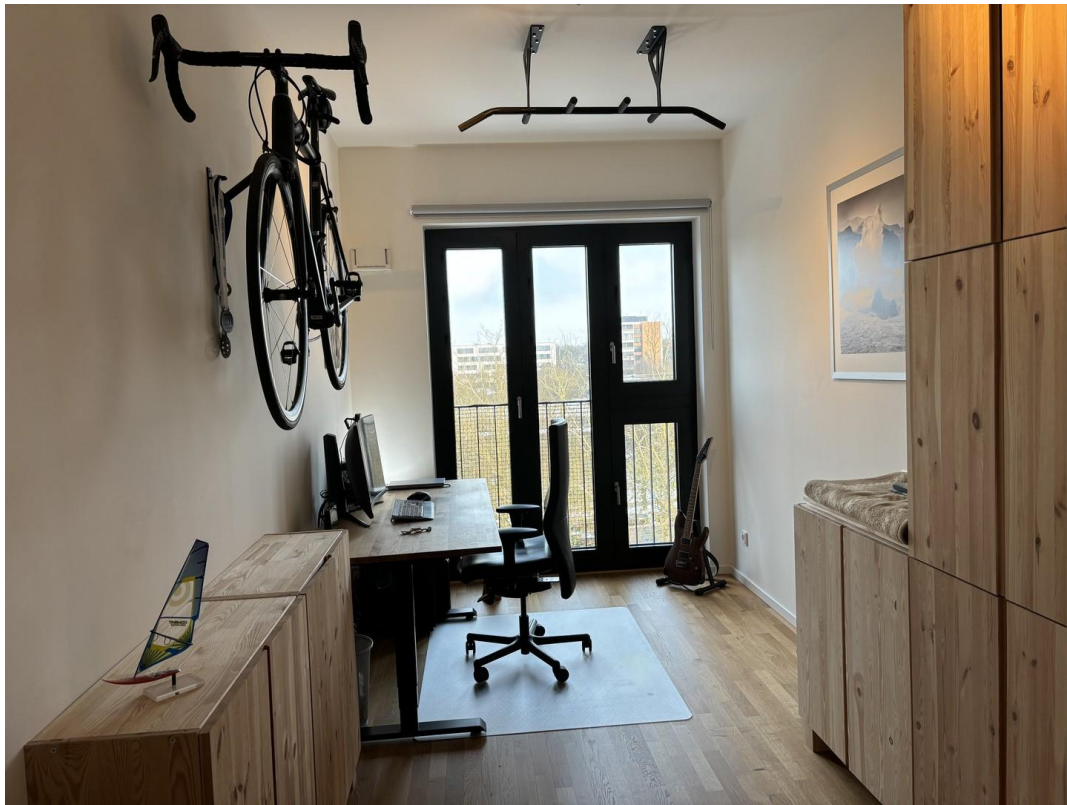
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



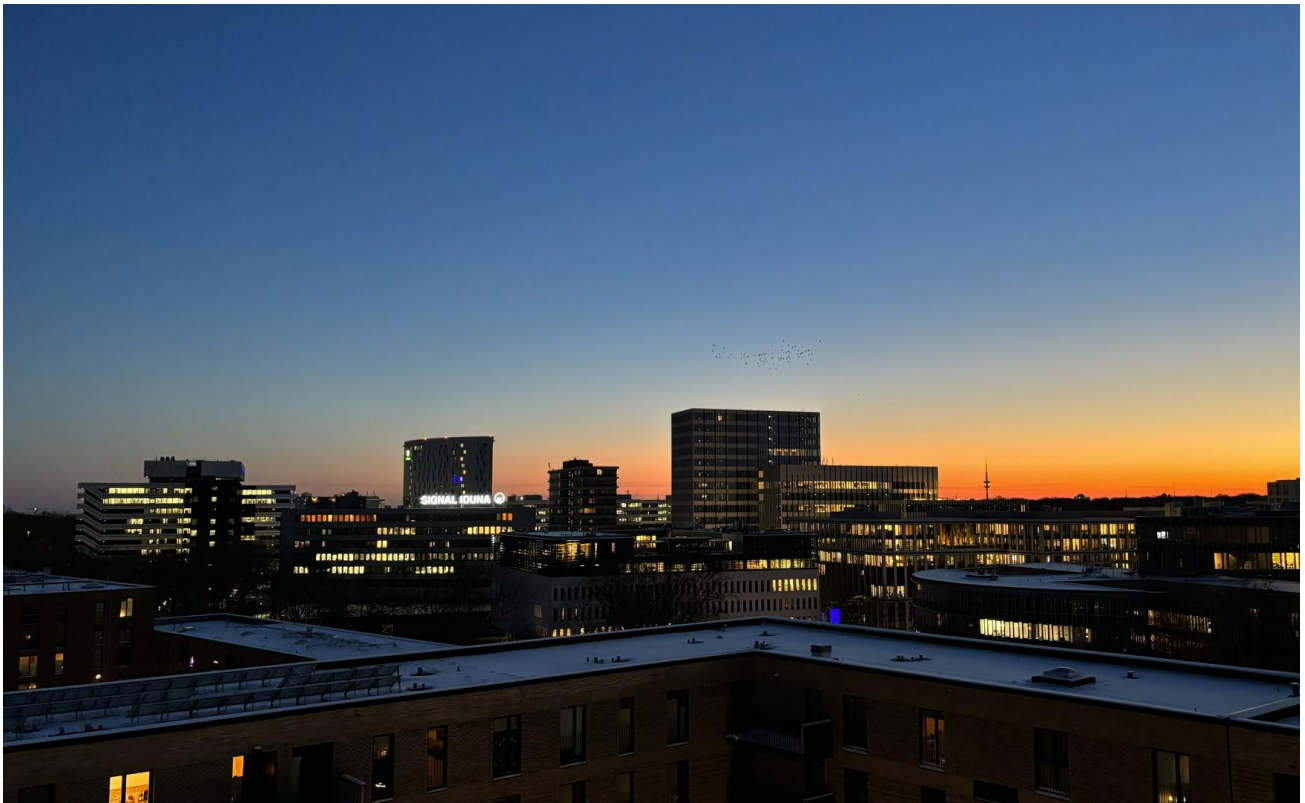
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



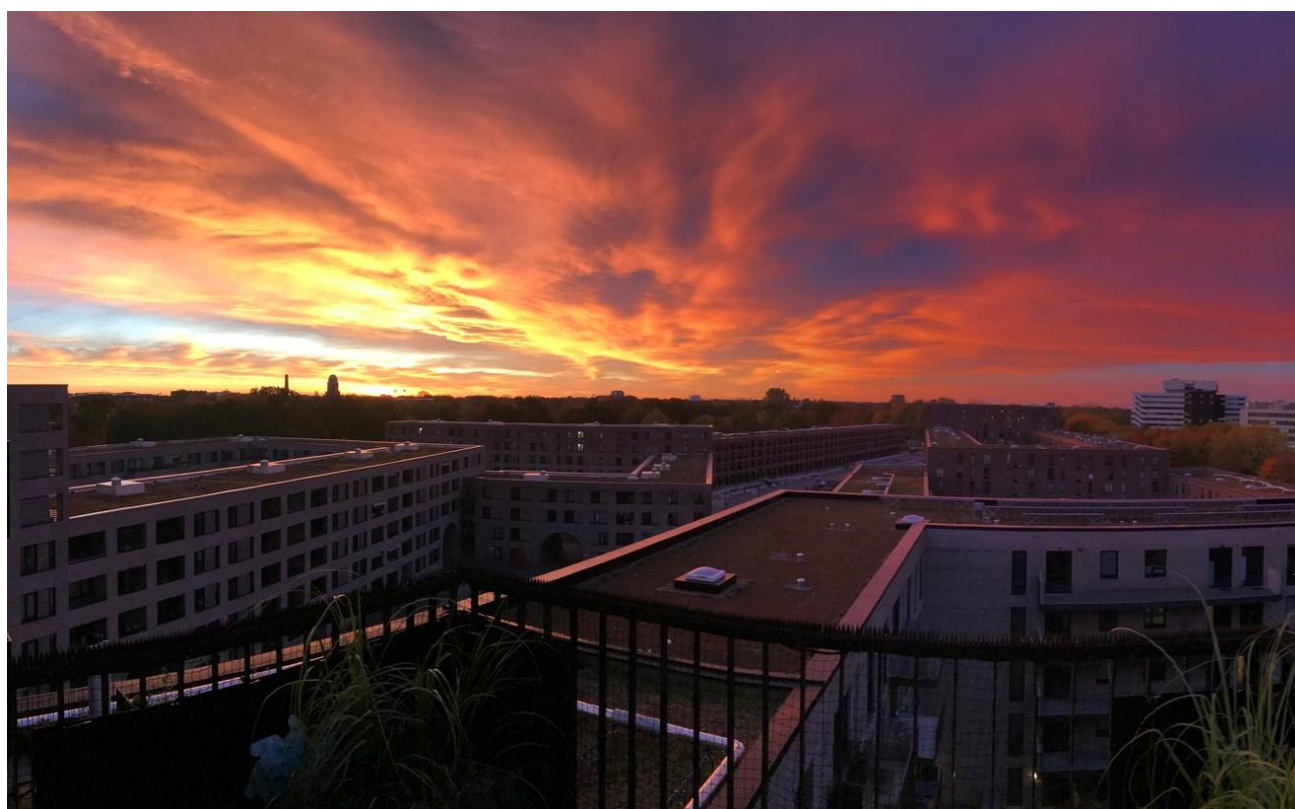
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

