

## Traumhafte Penthouse-Wohnung in begerter Lage!



Immo ID: 7837

22337 Hamburg

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5906
Verfügbar ab	01.05.2024
Objektart	Wohnung
Objektyp	Penthouse
Baujahr	1974
PLZ	22337
Ort	Hamburg
Stadtteil	Klein Borstel
Land	Deutschland
Wohnfläche	102,91m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Kaltmiete	1.950,00 €
Nebenkosten	400,00 €
Warmmiete	2.350,00 €
Kaution	5.850,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	23.02.2032
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	1974

## Beschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus wurde mit insgesamt 6 Wohneinheiten im Jahr 1975 in zentraler Lage unweit des Ortskerns fertiggestellt. Die hier zur Vermietung stehende Wohnung befindet sich in der Endetage (Penthouse) und wurde erst vor einem Jahr kernsaniert, komplett neu gestaltet und erstklassig ausgestattet. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 102,91 m<sup>2</sup>. Zwei großzügige Dachterrassen runden das Angebot ab. Das Haus verfügt über einen Fahrstuhl, der von der hausinternen Garage im Kellergeschoss bis hinauf zum Penthouse führt. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gaszentralheizung - in sämtlichen Räumen über moderne Heizkörper. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls direkt über die Heizungsanlage. Im Keller des Wohnhauses ist dieser Wohnung ein großzügiger Kellerraum (ca. 18 m<sup>2</sup>) zugeordnet. Besonders hervorzuheben ist der private Zugang vom Grundstück aus direkt zum Alsterwanderweg.

In dem Mietvertrag wird eine Staffelmiete vereinbart. Die Wohnung ist ab dem 01.05.2024 verfügbar.

Angaben zum Energieausweis:  
B-Gas-148,8 kWh-E

## Lage

Die 3-Zimmer-Wohnung liegt im Herzen des bevorzugten Villenwohnortes Wellingsbüttel/Klein Borstel. Dieses äußerst begehrte Wohngebiet im Hamburger Alstertal wird geprägt von repräsentativen Villen und einer adäquaten Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit ausladenden Gärten, eingefasst von altem Baumbestand. Hier liegt das Mehrfamilienhaus in fußläufiger Entfernung zum Ortskern mit erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie der S-Bahnstation „Kornweg“. Mit der Linie S1 erreichen Sie die Hamburger Innenstadt in nur 20 Minuten. Der Flughafen und das überregional bekannte Alstertal-Einkaufszentrum sind nur wenige Minuten mit dem PKW entfernt. Die U-Bahn Linie U1 ist ebenso wie Kindergärten und alle Schulformen zu Fuß erreichbar. Der ausgesprochen hohe Freizeitwert (Alsterwanderwege, Hockey, Tennis, Golf uvm.) paart sich hier mit einer fast perfekten Einbindung in die Infrastruktur einer Großstadt.

## Ausstattung

Diese lichtdurchflutete und moderne Wohnung präsentiert sich in einem ausgezeichneten Zustand. Die Wohnung ist sehr komfortabel ausgestattet und entspricht in hohem Maße den Ansprüchen an heutiges Wohnen. In allen Wohn- und Schlafräumen liegt geschmackvolles Eichenparkett. Sämtliche Fenster sind 3-fach verglast und seitlich zur Straße sowie zur Westseite mit zusätzlichem Schallschutz versehen. Alle Räume verfügen über eine automatische Zu- und Abluftführung. Datenanschlüsse für Telefon, Internet und TV sind in allen Räumen, z.T. mehrfach, vorhanden. Von dem Wohn- und Essbereich, mit ca. 26 m<sup>2</sup>, gelangt man auf die wunderschöne, sonnige, ca. 27 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die dazu einlädt, viel Zeit unter freiem Himmel zu verbringen.

Die geschlossene Küche ist mit einem hochwertigen Einbauprogramm mit Ober- und Unterschränken einschließlich Elektrogeräten wie Backofen, Induktionskochfeld, Geschirrspülmaschine, einem nach außen geführter Dunstabzug, Edelstahlspüle und Beleuchtung der Arbeitsplatten (Naturstein) ausgestattet. Von hier aus betritt man die südliche Dachterrasse von ca. 16 m<sup>2</sup>.

Das moderne Duschbad sowie das zusätzliche Gäste-WC sind zeitgemäß im Wand- und Fußbodenbereich gefliest. Das Duschbad ist mit Anschlüssen für eine Waschmaschine ausgestattet. Moderne Sanitärobjekte in Weiß sowie formschöne Armaturen und Platz für einen großen Spiegel runden die komplette Badeinrichtung ab.

Die zwei weiteren hellen und großzügig geschnittenen Zimmer der Wohnung eignen sich optimal als Kinder- oder Arbeitszimmer bzw. als Schlafzimmer.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Øexklusive Ausstattung
- Øgeräumige Zimmer
- Øfamiliengerechte, ruhige Lage
- Øabgeschirmtes Grundstück
- Øuneinsehbare Lage der Wohnung

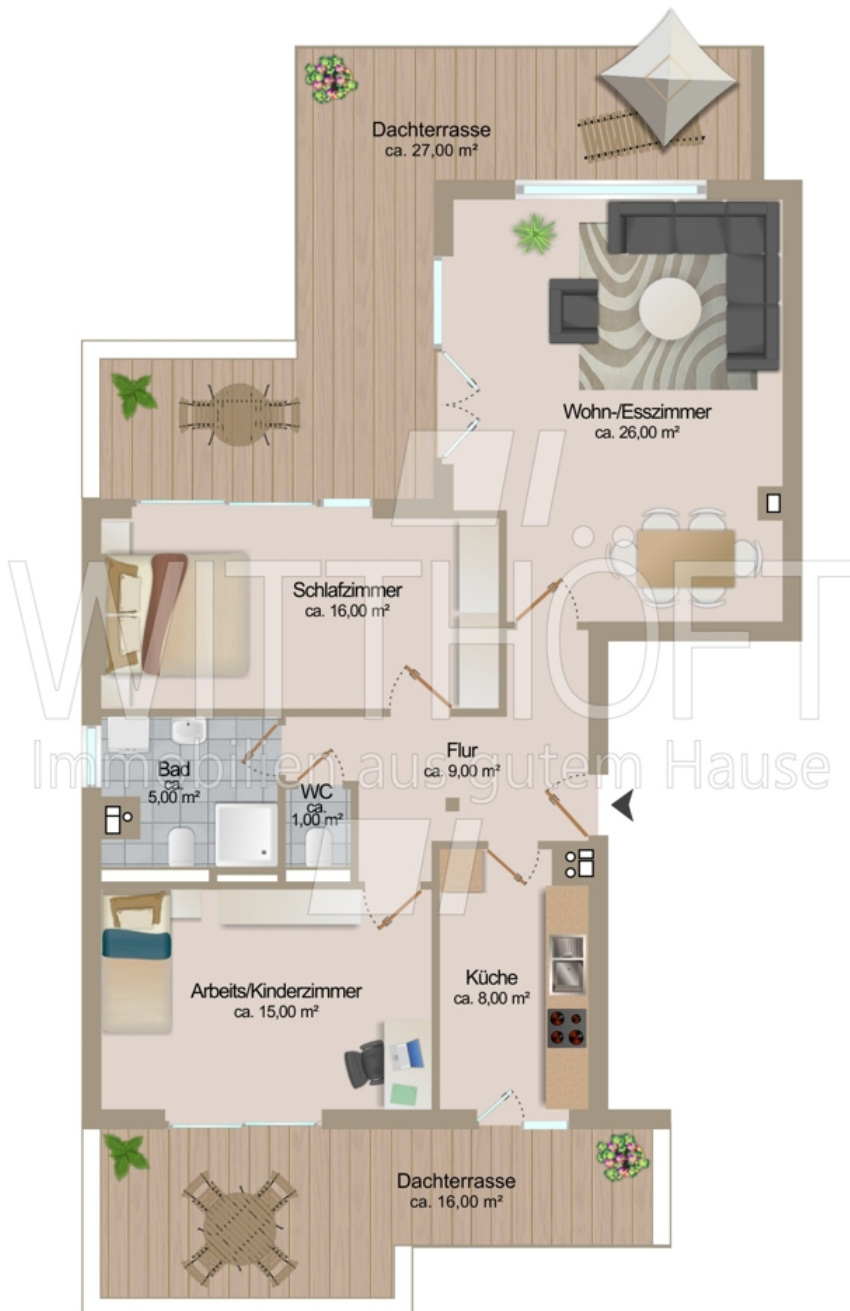
sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren. Das Objekt wird Sie überzeugen!

## Bildergalerie

### Hausansicht



# Grundriss



## Flur



## Wohn- und Essbereich



## Dachterrasse





Dachterrasse vorne



## Küche



## Schlafzimmer



## Arbeits-/Kinderzimmer



## Duschbad



## Hausansicht hinten



## Zugang von der Straße





Ihr Ansprechpartner

Sara Dottorini

Tel.: 040 - 63 64 63 57

E-Mail: [sara.dottorini\(at\)witthoeft.com](mailto:sara.dottorini@witthoeft.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.