

EXPOSÉ

Exklusives Penthouse - Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Weitblick über die Boberger Dünen!



ECKDATEN

Objektart: Penthousewohnung
Adresse: 21033 Hamburg / Boberg
Baujahr: 2012
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 120 m²
Anzahl Etagen: 1
Balkon: ja
Terrasse: ja
Anzahl Stellplätze: 2

Kaufpreis
€ 799.000,-

Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg ° Tel.: 040 / 2513325
Fax: 040 / 250 70 94 ° info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

> Penthousewohnung
> Hamburg / Boberg
> 3 Zimmer

> 120 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB914b



Objekteckdaten:

Objektart	Penthousewohnung
Adresse	21033 Hamburg / Boberg - Bergedorf (Stadtteil)
Baujahr	2012
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	120 m ²
Kaufpreis	799.000,- €
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Carport	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieverbrauchskennwert	27,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2012
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Erdwärme
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	Die Courtage beträgt für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein exklusives Zweifamilienhaus. Das Gebäude ist offiziell nach WEG geteilt, jedoch ist jede Wohneinheit wirtschaftlich für sich zuständig. Es werden keine Wohngelder fällig und es finden keine Eigentümersammlungen statt.

Das Haus wurde 2012 mit einer wärmedämmenden, strukturierten Feinputzfassade errichtet. Beheizt wird die Wohnung über eine

Erdwärmepumpe (Fußbodenheizung).

Im seitlichen Anbau des Erdgeschosses stehen rund 20m² Nutzfläche zur Verfügung. Hier befindet sich neben der Heizung eine Sauna, die zum Entspannen einlädt. Zudem dient der Raum aktuell als Fitness-/Freizeitraum und zum Abstellen von Fahrrädern.

Zwei überdachte Carports inkl. E-Ladesäulen sowie ein angrenzender, abschließbarer Abstellraum (ca. 6m²) gehören mit zum Angebot und sind im Kaufpreis bereits mit enthalten.

Der vordere Grundstücksteil ist hochwertig gepflastert und bietet eine ansprechende Zufahrt. Der Zugang zum Grundstück erfolgt komfortabel über ein elektrisches Tor inkl. Pforte.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine großzügige, 1,40m breite Treppe.

Ausstattung:

In diesem einzigartigen Penthouse mit bodentiefen Fenstern inkl. 3-fach-Verglasung mit einer Wohn-/ Nutzfläche von ca. 120m² erwartet Sie ein exklusives Wohnen mit hochwertig verarbeiteten Materialien.

Die Wohnfläche verteilt sich auf ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit angrenzender Küche, Schlafzimmer, Arbeits-/ Ankleidezimmer, Dusch- und Wannenbad, Gäste-WC, Abseite und Flur. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Balkon sowie eine großzügige Dachterrasse mit Kaltwintergarten.

Vom Wohn-/ Esszimmer, das mit hochwertigem Parkettfußboden ausgestattet ist, besteht Zugang auf den Wintergarten und Dachterrasse, welche einen einzigartigen Weitblick über die Boberger Dünen bis zum Harburger Hafen bietet. Perfekte Erholung und schöne Stunden sind durch die optimale Ausrichtung gen Süd-Westen gegeben. Zwei elektrische Markisen erhöhen den Wohnkomfort.

Die offene Küche, luxuriöse Nolte-Einbauküche verfügt über eine Granitarbeitsplatte und Neff-Geräte, u.a. mit integriertem Kaffeevollautomaten und Induktionskochfeld. Hobbyköche kommen hier voll auf ihre Kosten.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seinen funktionalen Grundriss und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett nebst Kleiderschrank. Die Morgensonne lässt sich hier auf dem weiteren Balkon genießen, der sowohl vom Schlafzimmer, als auch vom Badezimmer zu betreten ist.

Im Badezimmer wurden hochwertige Materialien verwendet und zahlreiche besondere Details integriert. Zusätzliche Highlights, wie Lichtakzente und integrierte Musikkautsprecher sorgen für eine besondere Atmosphäre. Neben einer großzügigen Walk-In Dusche mit Wasserfall-Duschkopf sind eine große Badewanne, Waschbecken inkl.

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Hamburg / Boberg
- > 3 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB914b



Waschtisch/-schrank und WC vorhanden. Ein separates Gäste-WC bietet weiteren Wohnkomfort.

Das dritte Zimmer wird aktuell als Ankleide genutzt, lässt sich optional als Kinder- oder Homeoffice-Zimmer umgestalten.

Im Flur befindet sich eine Abseite, in der u.a. der Anschluss für die Waschmaschine untergebracht ist

Lagebeschreibung:

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentraler Wohnlage von Hamburg-Lohbrügge (Ortsteil Boberg). Boberg liegt im Bezirk Bergedorf und ist bekannt für seine grüne Natur zwischen Naturschutzgebiet, See, Wald und Wiesen. Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz besteht durch die vorm Haus liegende Bushaltestelle der Linie 32 sowie die fußläufig erreichbaren U-/ S-Bahn Linien U2 und S2. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Netto, Edeka), grund- und weiterbildende Schulen sowie Ärzte sind im direkten Umfeld vorhanden. Die Hamburger Innenstadt ist in ca. 25 Minuten zu erreichen. Anschluss an die Autobahn A1 und die Bundesstraße 5 sind naheliegend.

Sonstiges:

Für das Haus liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit folgenden Kennzahlen vor:

Energieverbrauch beträgt 27,5 kWh/ (m²*a)

Energieträger: Erdwärme

Baujahr: 2012

Baujahr Wärmeerzeuger: 2012

Energieeffizienzklasse: A+

Objektbilder:



Wohnzimmer



Dachterrasse



Wohnzimmer



Dachterrasse

Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Hamburg / Boberg
- > 3 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB914b



Wintergarten/ Dachterrasse



3. Zimmer



Weitblick von Terrasse



Küche



Schlafzimmer



Balkon Straßenseite

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Hamburg / Boberg
- > 3 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB914b



Bad



Walk-in Dusche



Bad



Gäste-WC



Sauna

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Hamburg / Boberg
- > 3 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB914b



Treppenaufgang

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Hamburg / Boberg
- > 3 Zimmer

- > 120 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB914b



