FLACHSBARTH KULLICK
HAUS- UND HYPOTHEKENMAKLER SEIT 1908

EXPOSÉ

Freie Lieferung! 2-Zimmer-Penthousewohnung in grüne

ECKDATEN

Objektart: Penthousewohnung
Adresse: 22159 Hamburg
Baujahr: 1982
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 65,10 m²
Nutzfläche (ca.): 8 m²
Hausgeld (ca.): 362,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis € 275.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug ° Tel.: 040 / 2513325
Fax: 040 / 250 70 94 ° info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Penthousewohnung
> Hamburg
> 2 Zimmer
> 65,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB942

Objekteckdaten:

Objektart	Penthousewohnung
Adresse	22159 Hamburg - Farmsen-Berne (Stadtteil)
Baujahr	1982
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	65,10 m²
Nutzfläche (ca.)	8 m²
Kaufpreis	275.000,- €
Hausgeld (ca.)	362,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	185 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-02-22
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1991
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	Die Courtage beträgt für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Die gepflegte Wohnanlage aus dem Jahr 1982 umfasst insgesamt 8 Wohneinheiten, die sich auf Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Staffelgeschoss verteilen. Im Erd- und 1. Obergeschoss befinden sich jeweils drei Wohnungen und im Staffelgeschoss sind es zwei Wohnungen. Im Keller befinden sich die jeweiligen Abstellräume sowie eine gemeinschaftliche Waschküche nebst Trockenraum.

Auf dem hinteren Grundstücksteil befinden sich die PKW-Stellplätze.

Jeder Wohnung ist ein eigener Stellplatz zugeordnet.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gaszentralheizung (Fußbodenheizung) und die Fenster sind ein Mix aus Holz/bzw. Kunststoff mit Isolierverglasung.

Ausstattung:

Das Penthouse verfügt über eine durchdachte Grundrissgestaltung. Der lichtdurchflutete Wohnbereich überzeugt durch ein großes Panoramafenster mit Südwest-Ausrichtung und bietet direkten Zugang zur umlaufenden Dachterrasse, welche mit Bangkirai-Holzbelag versehen ist.

Das Schlafzimmer ist rechteckig geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine passende Einrichtung.

Das Badezimmer (mit Fenster) wurde vor ca. 3 Jahren modernisiert und verfügt über Badewanne, Waschbecken und WC. Die vorhandene Einbauküche ist funktional und mit allen wesentlichen elektrischen Geräten ausgestattet.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigener Kellerraum. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum steht der Eigentümergemeinschaft im Untergeschoss zur Verfügung.

Die Wohnung wird frei (ohne Mietverhältnis) geliefert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Lagebeschreibung:

Die Wohnanlage befindet sich in ruhiger Wohnlage von Farmsen-Berne. Von Ihrer Haustür aus erreichen Sie in kürzester Zeit wunderschöne Naturoasen, wie der Wandsee oder der Kupferteich. Eine gewachsene Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befindet sich in unmittelbarer Umgebung und bietet ein hohes Maß an Komfort.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz besteht durch die fußläufig erreichbare Buslinie 171, U-Bahn-Station Farmsen oder der Regionalbahnhof Tonndorf. Die Hamburger Innenstadt ist in rund 25 Minuten zu erreichen.

Sonstiges:

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit folgenden Daten vor:

Kennwert: 185,00 kWh/ (m²*a)
Energieträger: Erdgas
Baujahr Gebäude: 1982
Baujahr Wärmeerzeuger: 1991
Energieeffizienzklasse: F

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Penthousewohnung
> Hamburg
> 2 Zimmer
> 65,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB942

Objektbilder:

Wohnzimmer

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Schlaftzimmer

Flur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Penthousewohnung
> Hamburg
> 2 Zimmer
> 65,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB942

Dachterrasse

Hausansicht

Hausansicht

Stellplätze

Hausansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick

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

Eckdaten

> Penthousewohnung
> Hamburg
> 2 Zimmer
> 65,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB942

Küche

Bad

Küche

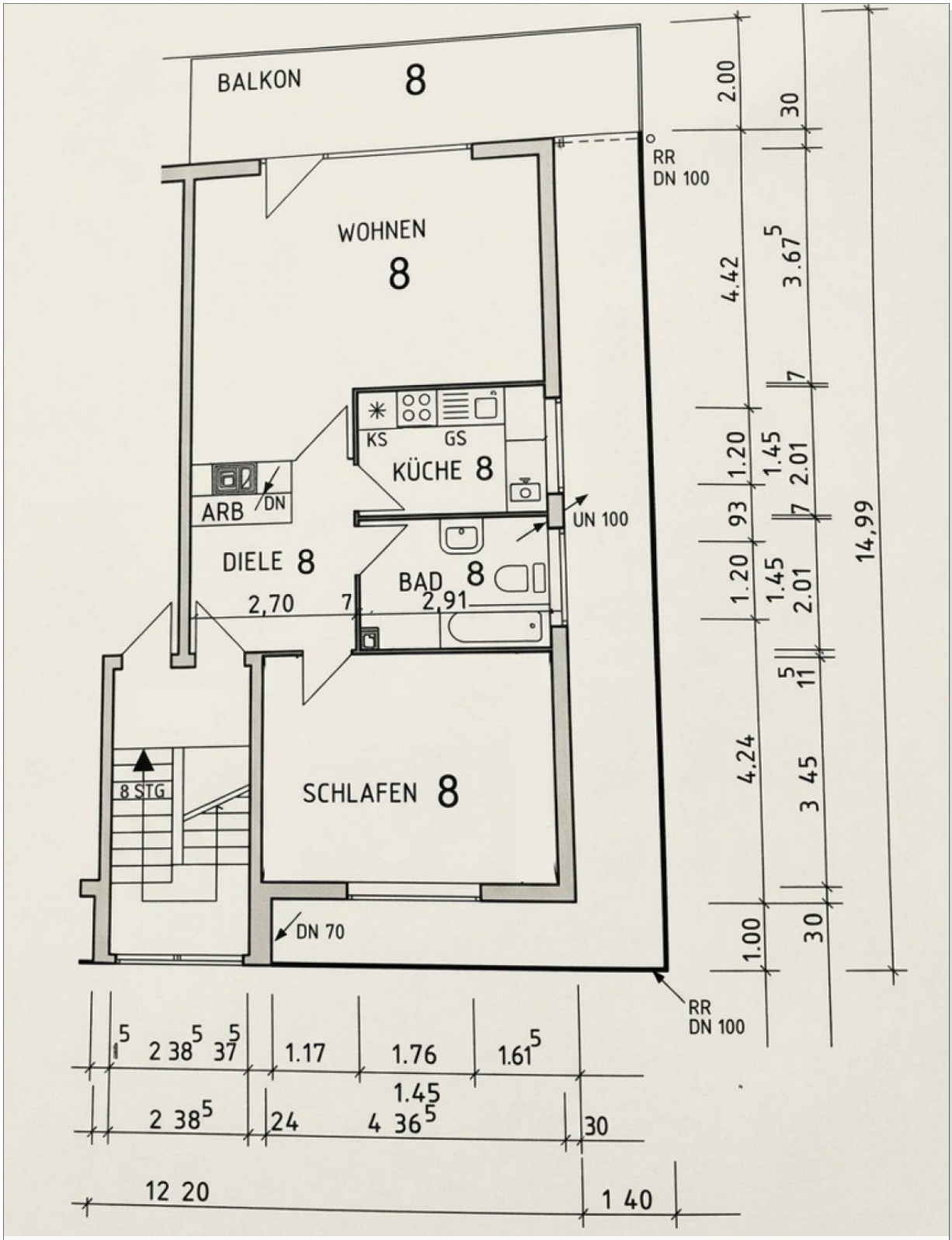
Flur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Penthousewohnung
> Hamburg
> 2 Zimmer
> 65,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB942



Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Penthousewohnung
> Hamburg
> 2 Zimmer
> 65,10 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB942

Ansprechpartner:

Herr Carsten Bellingrodt

Telefon: 0049402513325
E-Mail: c.bellingrodt@flachsbarthkullick.de

Firmendaten:

Flachsbarth & Kullick Haus- und Hypothekenmakler seit 1908
Elisenstrasse 13

22087 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 - 25 133 25
Fax: +49 (0) 40 - 25 070 94
E-Mail: info@flachsbarthkullick.de
Internet: www.flachsbarthkullick.de

Vertretungsberechtigter:
Inhaber Carsten Bellingrodt, Horst Bellingrodt

Registergericht: AG Hamburg
Handelsregisternummer: HRA 45646
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE5101800379
Berufskammer: Handelskammer Hamburg

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt / Berufsaufsichtsbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg.

Zuständige Berufsaufsichtsbehörde
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt HH-Nord
Kümmellstrasse 7, 20243 Hamburg
Telefon: 040 - 42828-0, Fax: 040 - 4282935

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026