

EXPOSÉ

Großzügige 4-Zimmer-Penthousewohnung mit Dachterrasse und Tiefgarage



ECKDATEN

Objektart: Penthousewohnung
Adresse: 22455 Hamburg Niendorf
Baujahr: 1982
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 138,03 m²
Nutzfläche (ca.): 10 m²
Hausgeld (ca.): 613,- €
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 499.000,-

> Penthousewohnung
> Hamburg Niendorf
> 4 Zimmer

> 138,03 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR928c



Objekteckdaten:

Objektart	Penthousewohnung
Adresse	22455 Hamburg Niendorf
Baujahr	1982
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	138,03 m²
Nutzfläche (ca.)	10 m²
Kaufpreis	499.000,- €
Hausgeld (ca.)	613,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	167,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-04-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1982
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
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 mit Klinkerfassade aus dem Jahr 1981 umfasst insgesamt 18 Einheiten, verteilt auf drei Hauseingänge. Ein gepflasterter Weg führt zum rückwärtig gelegenen Gebäude. Die Wohnanlage besteht aus zwei Gebäudekörpern - dem straßenseitig

gelegenen Gebäude Nr. 133 sowie dem rückwärtig gelegenen Gebäude 135a/135b in Hinterbebauung.

Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Tiefgarage, die beide Gebäudeteile unterirdisch verbindet. Die Zufahrt erfolgt über die straßenseitige Einfahrt.

Ausstattung:

Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Staffelgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 138,03 m², die sich auf einen offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, umlaufende Dachterrasse, Schlafzimmer mit separater Ankleide, Kinderzimmer, Badezimmer, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum sowie den Flurbereich verteilt. Ein Kellerraum sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage gehören ebenfalls zu diesem komfortablen Wohnungsangebot.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche überzeugt durch seine Großzügigkeit, helle Fensterfronten sowie den direkten Zugang zur umlaufenden Dachterrasse, welche ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden bietet. Der Bodenbelag wurde in pflegeleichter WPC-Ausführung gestaltet.

Das Schlafzimmer mit Terrassenzugang verfügt über eine separate Ankleide und bietet einen privaten Rückzugsort mit hohem Wohnkomfort. Das Ankleidezimmer ist derzeit über einen Rundbogen offen gestaltet und lässt sich bei Bedarf wieder als vollwertiges 4. Zimmer separieren. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet und präsentiert sich funktional sowie zeitlos gestaltet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung bietet aufgrund des bestehenden Sanierungsbedarfs gute Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Einrichtung nach den eigenen Vorstellungen.

Lagebeschreibung:

Der König-Heinrich-Weg befindet sich im beliebten Hamburger Stadtteil Niendorf und zählt zu den gefragten Wohnlagen im Nordwesten der Hansestadt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün sowie einer angenehmen und ruhigen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das beliebte Niendorfer Zentrum rund um den Tibarg mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und vielfältiger Gastronomie ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Hamburg Niendorf
- > 4 Zimmer

- > 138,03 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR928c



Buslinien sowie die U-Bahnlinie U2 gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt. Auch die Autobahn A7 sowie der Hamburger Flughafen sind komfortabel erreichbar.

Sonstiges:

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

Energieverbrauchswert: 167,1kWh/ (m²*a)
Energieträger: Erdgas
Baujahr: 1982
Baujahr Wärmeerzeuger: 2017
Energieklasse: E

Objektbilder:



Dachterrasse



Einrichtungsbeispiel Wohnzimmer KI



Hausansicht



Wohnzimmer



Hauseingang

Flachsbarth & Kullick

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

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Hamburg Niendorf
- > 4 Zimmer

- > 138,03 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR928c



Dachterrasse



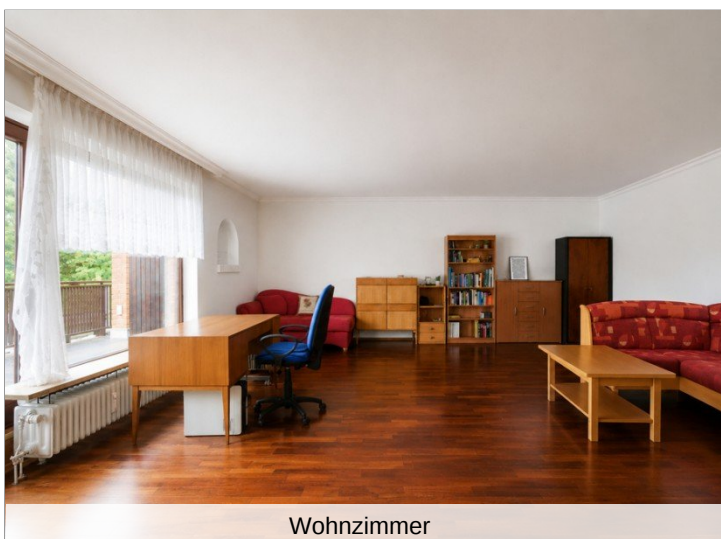
Küche



Dachterrasse



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer mit Blick zur Ankleide

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Hamburg Niendorf
- > 4 Zimmer

- > 138,03 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR928c



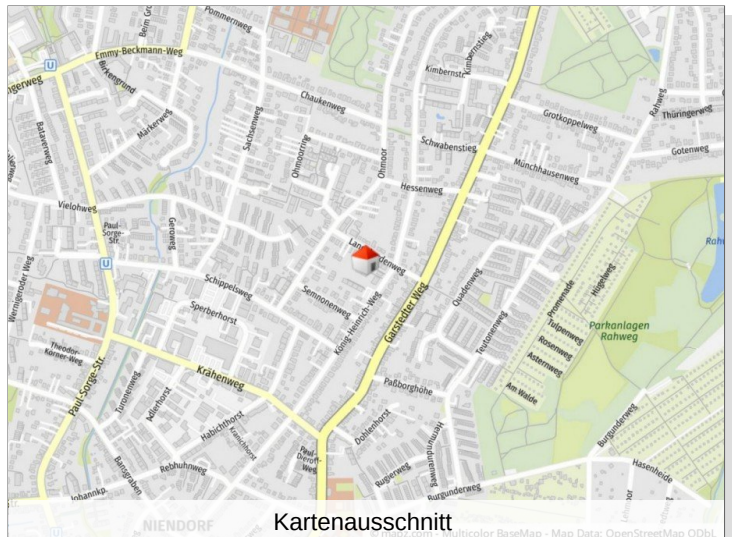
Ankleidezimmer



Tiefgarage



Badezimmer



Kartenausschnitt



Zufahrt Tiefgarage

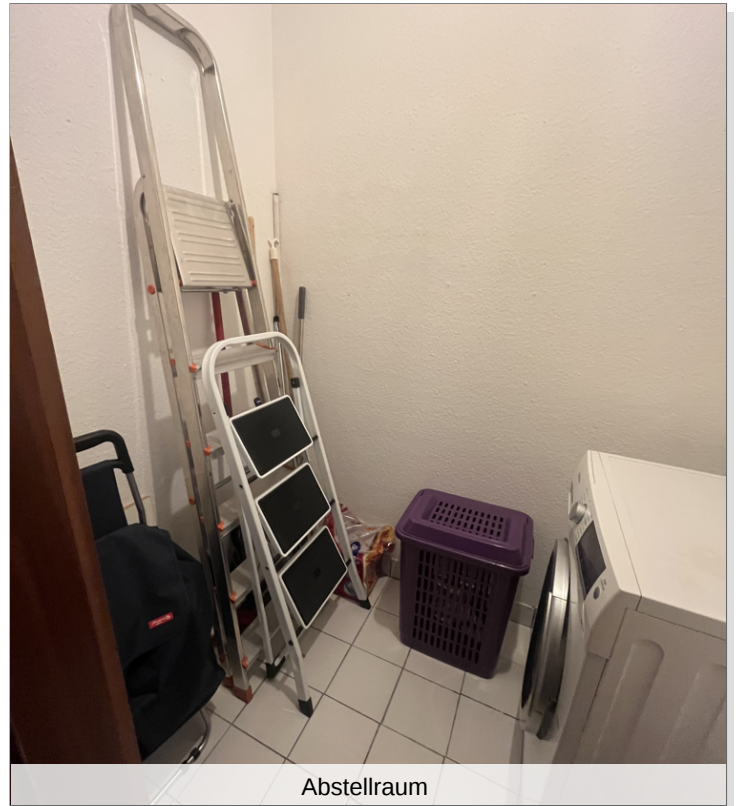
Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Hamburg Niendorf
- > 4 Zimmer

- > 138,03 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR928c



Arbeitszimmer/Kinderzimmer



Abstellraum



Gäste-WC

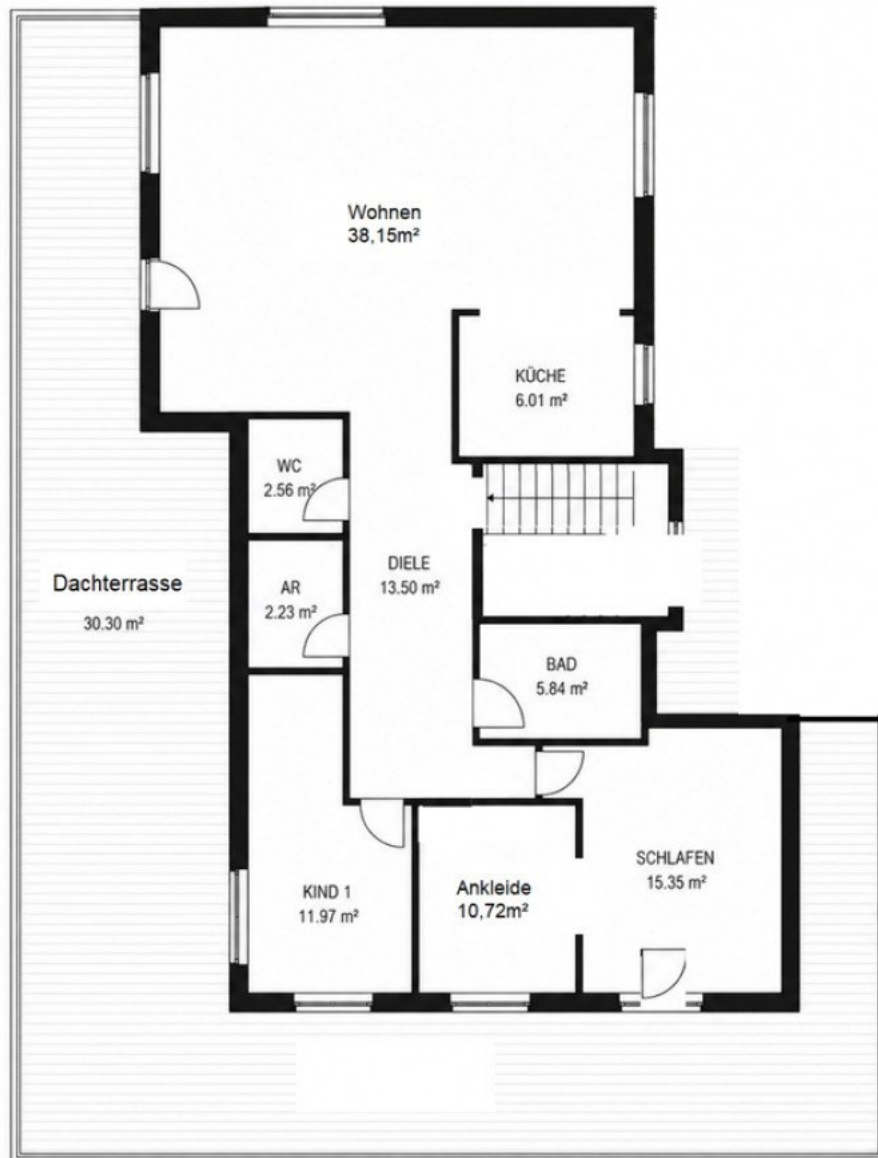


Flur

Eckdaten

- > Penthousewohnung
- > Hamburg Niendorf
- > 4 Zimmer

- > 138,03 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR928c



Grundriss

Eckdaten

> 4 Zimmer

> Objektnummer: GR928c

**Ansprechpartner:**

E-Mail: g.ramoeller@flachsbarthkullick.de

Firmendaten:

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

Ihre Notizen: