

„An Helligkeit kaum zu überbieten“! – 4-Zimmer
Penthouse + ca. 60 m² Souterrain-Fläche



Immo ID: 7959

22339 Hamburg-Hummelsbüttel

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5967
Objektart	Wohnung
Objektyp	Penthouse
Baujahr	1993
PLZ	22339
Ort	Hamburg-Hummelsbüttel
Stadtteil	Hummelsbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	215,00m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Aufzug	Personenaufzug
Kaufpreis	950.000,00 €
Hausgeld	890,00 €
Maklercourtage	3,15%
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	19.04.2030
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

Beschreibung

Die hier zum Verkauf stehende Penthouse-Wohnung - es handelt sich hierbei um die einzige Endetagenwohnung - befindet sich in einer im Jahr 1993/94 errichteten Mehrfamilienhausanlage mit insgesamt 7 Wohneinheiten. Jeder Wohnung wurde ein Außenstellplatz zugewiesen, diese Wohnung bietet dazu zwei Abstellräume im Keller. Ein Fahrstuhl lässt alle Geschosse erreichen - diese Wohnung kann sogar direkt erreicht werden.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung, welche sich im Keller des Hauses befindet.

An den zweifach verglasten Fenstern befinden sich überwiegend elektrische Außenjalousien bzw. individuell angepasste Plissee-Jalousien.

Ein weiteres Highlight in der Wohnung ist das sogenannte Beo Link-System von der Firma Bang & Olufsen. Ferner befinden sich in allen Räumen hochwertige Deckenspots.

BESONDERHEIT I:

Zu dieser Wohnung gehört zudem eine Souterrainfläche (ca. 60 m² Nutzfläche mit Teeküche, großer Dusche + Sauna), die zuletzt für eine Kaltmiete von € 460,- zzgl. € 223,- Nebenkosten vermietet war und die jederzeit wieder an ein "stilles Gewerbe" vermietet werden kann.

Denkbar ist natürlich auch, dass man als Erwerber der Hauptwohnung diese Souterrainfläche selbst bzw. als eigenes Büro nutzt.

Laut Teilungserklärung darf die Souterrainfläche sogar separat veräußert werden.

BESONDERHEIT II:

Im Jahr 2023 lag das Wohngeld noch deutlich über € 1.000,- mtl.

Durch hohe Rückzahlungen aus dem Jahr 2023, liegt die eigentliche Zahlung des Wohngeldes jetzt nur noch bei ca. € 890,- monatlich.

Angaben zum Energiepass:

Bedarfsausweis-Gas-171,0kWh-F

Lage

Wohnen in Hamburgs begehrten Stadtteil Hummelsbüttel heißt: Wohnen im Grünen mit bester Anbindung an die Hamburger City!
Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Reihen- und Mehrfamilienhäusern sowie einigen Einzelhäusern.
Verschiedenste Freizeitangebote sind in naher Umgebung vorhanden. Das Naturschutzgebiet "Raakmoor" lässt sich mit dem Fahrrad in fünf Minuten erreichen. Aber auch die Wander- und Spazierwege entlang der Alster sind nicht weit von dieser Wohnanlage entfernt. Desweiteren kann hier von einem sehr guten Sportangebot gesprochen werden (Golf, Reiten, Fitness etc.).
Eine Bushaltestelle mit Anschluss zur S- Bahn Poppenbüttel bzw. U-Bahn Langenhorn Markt befindet sich fast unmittelbar vor der Haustür.
Für den Einkauf des täglichen Bedarfs befinden sich fußläufig diverse Einzelhandelsgeschäfte (am Hummelsbüttler EKZ) und das bekannte Alstertal Einkaufszentrum (AEZ) ist in nur 5-6 Minuten mit dem Auto schnell zu erreichen. In der gleichen Fahrzeit erreicht man den Hamburger Flughafen.
Kindergärten sowie Schulen aller Art befinden sich in bequemer Nachbarschaftslage.

Ausstattung

Diese ausgesprochen moderne + komfortable Penthouse-Wohnung besticht besonders durch die einmalige Helligkeit und den repräsentativen, großzügigen Grundriss.

Die beiden Bäder, das Gäste-WC und natürlich die charmant eingerichtete Küche der Marke Poggenpohl verfügen über eine hochwertige Ausstattung in bester Qualität. Besonders die E-Geräte von Gaggenau (Dampfgarer, Quooker, Weinkühlschrank, Kochinsel uvm.) sind besonders zu erwähnen.

Die Zimmergrößen mit Wohnflächen von weit über 50 m² für das Wohnzimmer, für zwei Schlafbereiche mit über 20 m² und einem Gäste-/Arbeitszimmer von 10 m² sorgt für absolutes Wohlfühlen.

Diese Wohnung bietet außerdem intelligent geplante und durchdachte Abstellmöglichkeiten - so befindet sich abgehend von der Küche ein Hauswirtschaftsraum, neben dem Schlafzimmer ein Ankleideraum und in den Flur- und Dielenbereichen eine Vielzahl an Regalen, Schränken und Abstellkammern.

Im großen Wohnraum liegt helles Buchenparkett. Die Schlafbereiche verfügen über Teppichböden - alle anderen Räume sind geschmackvoll gefliest.

Besonderer Erwähnung bedarf hier wohl aber die sonnige Dachterrasse - diese kann aber auch elegant abgedunkelt werden - und weitere, kleinere Balkone, die tolle Panoramen ins Grüne abgeben.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an einer Eigentumswohnung haben:

- Øabsolute Helligkeit sowie Großzügigkeit in quasi allen Räumen,
- Øein Aufzug mit direkter Erreichbarkeit zur Wohnung,
- Øerstklassiger und moderner Zustand,
- Øzwei Bäder + Gäste-WC und eine "Liebhaber"-Einbauküche,
- Øeine große Dachterrasse und weitere Balkone,
- Øeinen mit weit über 50 m² großen Wohn-/Essbereich ,
- ØMöglichkeit zum Wohnen + Arbeiten im gleichen Haus,

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

Bildergalerie

Außenansicht



Grundriss



Flur



Wohnbereich



Küche



Esszimmer



Essbereich



Terrasse



Schlafzimmer



WC



Arbeitszimmer



Badezimmer



Badezimmer



Kinderzimmer



Vollbad



Vollbad



Terrasse



Gartenansicht



Außenansicht



Grundriss Anliegerwohnung





Ihr Ansprechpartner

Knut Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 72

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