

Keine Käuferprovision - Beeindruckendes Penthouse in Alsternähe
mit herrlicher Südterrasse

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.298.000 €
Hausgeld	180 €



Objektbeschreibung

Lassen Sie sich begeistern. Von diesem Penthouse mit seinen ausgesprochen großzügigen und hellen Räumen auf zwei Ebenen. Von einem traumhaften Blick in Richtung Kuhmühlenteich und zur Mundsburg oder von der Vorfreude auf entspannte Stunden auf der riesigen Südterrasse mit dem Weitblick in Richtung City.

Ihr vielleicht zukünftiges Zuhause wurde kurz vor der Jahrtausendwende als Ergänzung eines gepflegten Gründerzeithauses errichtet und befindet sich dort in der dritten und vierten Etage. Als Herzstück der Maisonette empfinden wir den Wohn- und Essbereich auf der unteren Ebene. Hier sitzt man schon beim Frühstück zusammen oder klönt am Abend gemütlich mit Gästen. Oder Sie bereiten in der offenen Küche das Abendessen vor, während der Nachwuchs am Esstisch seine Hausaufgaben erledigt. Die hochwertige Einbauküche mit den roten Hochglanzfronten ist vollständig ausgestattet und verfügt u.a. über ein Induktionskochfeld. Hier und in fast allen übrigen Räumen sorgt der warme Holzton des Eichenparketts für eine gemütliche und wohnliche Atmosphäre.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	147 m ²
Zimmer	5
Terrassen	1
Zustand des Objektes	Gepflegt



Hier über den Dächern hört man die Straße vor dem Haus ohnehin kaum, aber die besagten Räume befinden sich zudem an der Rückseite des Hauses und sind herrlich ruhig gelegen. Bevor es eine Etage nach oben geht, möchten wir noch das zeitlos gestaltete Vollbad und den abgetrennten Hauswirtschaftsbereich für die Waschmaschine, den Trockner etc. erwähnen. Interessant ist sicherlich außerdem, dass bei Bedarf eine leistungsfähige Klimaanlage in der gesamten Wohnung für angenehme Temperaturen sorgt. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme, die erst 2021 erneuert wurde.

Auf der oberen Ebene ist quasi der Raum für Entspannung. Auch von hier genießt man den Blick durch die große Fensterfront in Richtung Kuhmühlenteich und zur Kirche St. Gertrud. Außerdem kann man über die Galerie in die darunterliegende Etage der Wohnung schauen. Für eine Möblierung gibt es diverse Möglichkeiten und enorm viel Platz. Aktuell kann man hier in einer Sofaecke relaxen, fernsehen oder bei angenehmer Musik den Abend ausklingen lassen.

Ausstattung

Küche	Einbauküche, offen
Boden	Parkett
Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Klimatisiert	Ja
Ausrichtung	Süden
Balkon/Terrasse	
Abstellraum	Ja



Die herrlich große Dachterrasse, die nach Süden und optimal zur Sonne ausgerichtet ist. Hier denkt man sofort an die nächste Grillparty mit Freunden oder ein entspanntes Sonntagsfrühstück in der Morgensonne. Dabei ist der Weitblick sowohl am Tage als auch in der Dämmerung wirklich ein Traum. Und diesen Blick haben Sie nicht nur von der Dachterrasse, sondern weitgehend auch aus dem Arbeitszimmer der oberen Etage. Vervollständigt werden die Räume auf Ebene zwei durch ein hell gefliestes Duschbad und einen praktischen Abstellraum. Abstellmöglichkeiten und Platz für Fahrräder bietet Ihnen zudem ein gemeinschaftlicher Kellerraum. Vielleicht ist für Sie außerdem interessant, dass zur Wohnung zwar keine Garage gehört, aber dass der jetzige Eigentümer einen Garagenstellplatz in unmittelbarer Nähe angemietet hat. Diese Garage kann vermutlich übernommen werden.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	83kWh/m ² a
Baujahr lt. Energieausweis	1886
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Gas

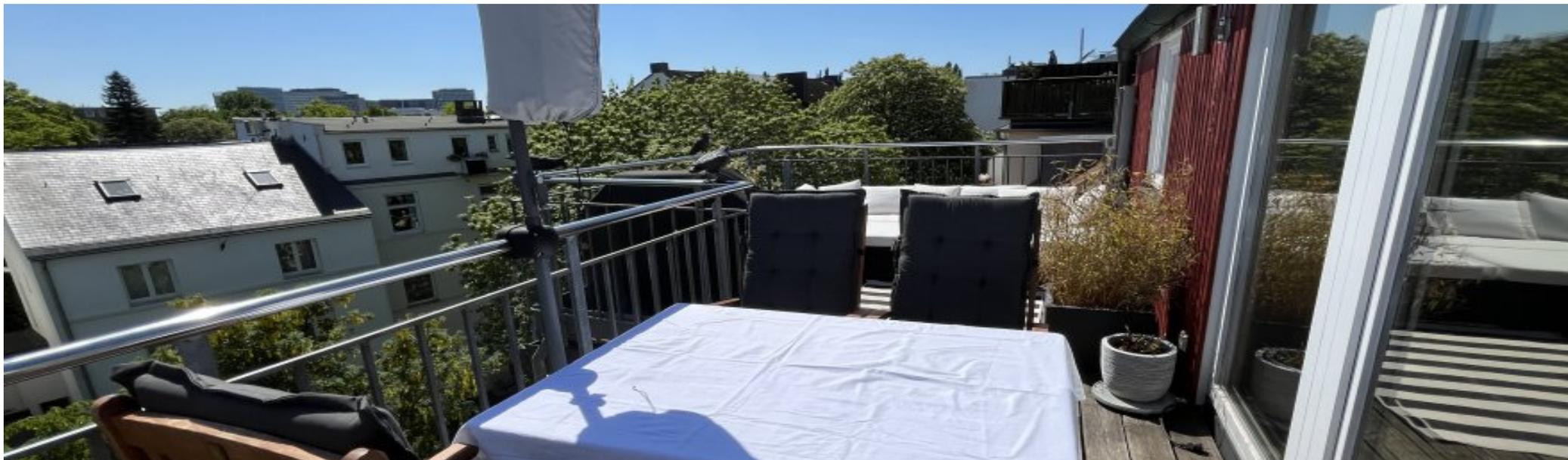


Lage

Fast schon idyllisch wirkt es hier und gar nicht so hektisch wie in vielen anderen Teilen der City. Im Gegenteil. Von der angebotenen Wohnung sind Sie zwar nach 10 Minuten Fußweg an der Außenalster und mit dem Fahrrad ruckzuck am Jungfernstieg oder Hauptbahnhof, aber gleichzeitig können Sie einfach über die Straße gehen und schauen auf die herrliche Wasserfläche des Kuhmühlenteichs mit der roten Backsteinkirche und den Türmen der Mundsburg im Hintergrund. Auf dem von Bäumen gesäumten Uferweg können Sie herrlich spazieren gehen oder Ihre Joggingrunden drehen. Selbstverständlich befinden sich hier alle Arten von Geschäften für den täglichen Bedarf sowie eine Vielzahl von Dienstleistern oder Ärzten im direkten Umfeld. Dienstags und freitags lädt zudem der bunte Wochenmarkt am Immenhof zum Bummeln und Klönen ein. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, denn quasi um die Ecke befindet sich der U-Bahnhof Uhlandstraße. Von dort gelangen Sie mit der U3 in 6 Minuten (!) zum Hauptbahnhof, und wenn Sie zum Flughafen müssen, sind Sie in gut 20 Minuten am Ziel.



Groß und Klein freuen sich zudem über die frisch sanierte Schwimmoper im Stadtteil, und natürlich bietet sich so dicht an der Alster auch eine Mitgliedschaft in einem der Segel- oder Ruderclubs an. Oder Sie spazieren nach Feierabend einfach am Ufer des Kuhmühlenteichs und der Alster entlang und genießen bei einem Glas Wein auf der Terrasse der Alsterperle den traumhaften Sonnenuntergang..



Ausstattung



Sonstiges

*** WICHTIG *** Bitte geben Sie bei einer Kontaktaufnahme neben Ihrem Namen unbedingt Ihre komplette PRIVATE POSTANSCHRIFT an, da wir Ihre Anfrage ansonsten nicht beantworten können. Herzlichen Dank!

Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass die hier gemachten Angebotsangaben, die uns ausschließlich vom Auftraggeber oder von Dritten übermittelt wurden, richtig sind..



Offene Küche



Schlafzimmer zu den Gärten



Ruhiges Kinderzimmer



Gut möblierbarer Flur



Duschbad



und Vollbad

Ansprechpartner

Björn Brünner

Am Bredenbek 8
22397 Hamburg

Zentrale 040 50099918