

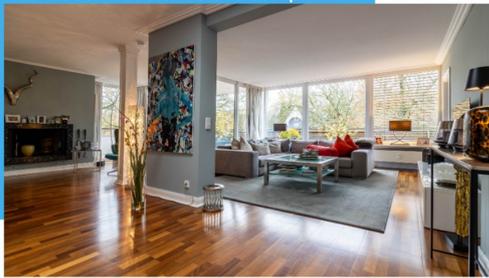
Penthouse in Hamburg

Sülldorf/ Blankenese - Weitläufige Maisonette-Penthouse-Etage mit traumhafter Dachterrasse!



Sülldorf/ Blankenese

Weitläufige Maisonette-Penthouse-Etage mit traumhafter Dachterrasse + Balkone + zwei Bäder + Gäste-WC und Stellplätze!



WWW.CG-MAKLER.DE

Objekt-Nr. HHP172

Penthouse

Vermietung: **3.810 € + NK**

Ansprechpartner:
Martina Casini
Telefon: 040 554402280

Sülldorfer Kirchenweg 134
22589 Hamburg
Hamburg

Baujahr	1967	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	238,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Heizkosten	370 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	700 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

VIDEO-BESICHTIGUNG:

Laden Sie sich das Video im Exposé runter (zu finden unter DOKUMENTE) und verschaffen Sie sich einen ersten Eindruck.

GEBÄUDE:

Die hier angebotene Maisonette-Penthouse-Etage befindet sich in einem äußerst gepflegten und stetig Instand gehaltenen Gebäude aus den 70er Jahren mit Kellergeschoss, Außenstellplätzen und Einzelgarage. Das Gebäude besteht aus 12 Einheiten und wird durch eine professionelle Hausverwaltung betreut.

WOHNUNG:

Ganz oben, mit viel Privatsphäre, Licht und komfortabler Ausstattung - so lässt sich dieses Angebot in wenigen Worten beschreiben.

Der Eintritt in die Wohnung erfolgt über die zweite Etage (kein Fahrstuhl). Hier erwartet Sie viel Raum, Licht und Gestaltungsmöglichkeiten. Der freundliche Flurbereich mit Oberlichtern und offenem Blick in den Küchen-/ Essbereich bietet Ihnen praktische Einbauschränke für Garderobe und mehr, das Gäste-WC sowie den Treppenabgang in das untere Geschoss (1. OG).

Der lichtdurchflutete und geräumige Wohnbereich mit bodengleichen Fensterelementen, Blick und Austritt auf die Süd-/ West-Terrasse gepaart mit liebevollen Details lässt Ihnen viele Möglichkeiten der Gestaltung offen. Ein großzügiges Schlafzimmer abgehend von diesem Bereich - ebenfalls mit bodengleichen Fensterschiebeelement auf die Dachterrasse und hochwertigem Einbauschränk - verfügt über einen quadratischen Schnitt.

Der offene Küchen- und Essbereich auf der Süd-/ Ostseite dieser Etage ist ebenfalls durch eine Verbindungstür über den Wohnbereich zu erreichen. Kurze Wege mit durchdachter Raumaufteilung unterstreichen diese praktische Aufteilung. Jede Nische und jeder Winkel sind sinnvoll geplant und genutzt.

Der offene an den Küchenbereich angeschlossenen Essbereich wird von bodengleichen Fensterelementen/-Türen umhüllt. Die angrenzende Küche wird optisch durch einen erhöhten Tresen getrennt. Zaubern Sie ein Abendessen für Ihre Familie oder Gäste mit Blick in den Essbereich und auf die Süd-/ Ost-Dachterrasse.

Das großzügige, fensterbelüftete und moderne Master-Badezimmer mit Wanne und Dusche auf dieser Etage lädt Sie zu einem kleinen, privaten Wellnessaufenthalt ein. Ob Doppelwaschtisch, Rain-Shower-Dusche oder die Wanne mit Whirlpool-Funktion. Hier steht der Wohlfühlfaktor im Vordergrund.

Hervorzuheben ist ebenfalls der interne Treppenabgang aus dem Flur in das I. Obergeschoss. Hier erwartet Sie zwei weitere geräumige Zimmer sowie ein modernes, fensterbelüftetes Wannenbad. Diese Etage bietet sich ideal für Gäste/ Kinder oder einem Arbeitsbereich an. Auch in dieser Etage sind Einbauschränke sowie ein separater Ankleideraum selbstverständlich.

Ausstattung

FAKTEN:

- lichtdurchflutete Maisonette-Penthouse-Etage mit Liebe zum Detail

- komplette Endetage (Staffelgeschoss, 2. OG, kein Fahrstuhl) mit viel Privatsphäre + interner Zugang in das 1. Geschoss
- geräumiger Wohnbereich (ca. 48 m²) mit bodengleichen Fenstern
- offener, funktionsfähiger Kamin (Feuerstättenbescheinigung liegt vor)
- traumhafte, 3/4 umlaufende, über 100 m² große Dachterrasse in Endetage
- drei mögliche, geräumige Schlafzimmer
- zwei moderne Wannen-/ Duschbäder + separates Gäste-WC
- zwei Balkone in den jeweiligen Zimmern im 1. Obergeschoss
- diverse Austritte auf die Dachterrasse und Balkone
- diverse, komfortable und hochwertige Einbauschänke
- komplett ausgestattete, offene Einbauküche mit viel Stauraum
- viel Tageslicht durch bodengleiche Fenster, Terrassenschiebeelemente sowie Oberlichter
- 1x Außenstellplatz + 1x Garage, 2x Kellerräume, Waschkeller

PARKEN/ STELLPLÄTZE:

In der aufgerufenen Miete ist 1x Außenstellplatz sowie die alleinige Nutzung der ca. 32 m² großen Garage (Raumhöhe ca. 1,78 m) und zwei Kellerräume von jeweils ca. 8 m² inkludiert.

ZUSTAND:

Die hier angebotene Maisonette-Penthouse-Etage befindet sich in einem äußerste gepflegten Zustand und soll im besichtigten Zustand übergeben werden.

HEIZUNG:

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung inkl. Wassererwärmung (Baujahr 2014).

NEBENKOSTEN:

In der Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von € 700,- sind u. a. die Heizkosten inkl. Wassererwärmung/ Wasserverbrauch sowie die Betriebskosten inkl. Grundstückspflege, Versicherungen, Müllabfuhr, Grundsteuer etc. enthalten.

Den eigenen Stromverbrauch sowie TV-Empfang/ Internet rechnet der Mieter direkt mit den Versorgungsunternehmen ab und meldet sich auch als Endverbraucher an. Die Treppenhausreinigung erfolgt über eine Fachfirma und ist in den Nebenkosten enthalten.

MIETVERTRAG:

Es soll ein unbefristeter Mietvertrag mit einem Kündigungsausschluss von 18 Monaten und einer Indexmietvereinbarung ab dem zweiten Mietjahr abgeschlossen werden.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

CASINI & GÖRNER IMMOBILIEN wir freuen uns auf Sie!

Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per Mail.

040-55 44 022 80 +++ info@cg-makler.de

www.cg-makler.de

Gerne organisieren wir für Sie einen Besichtigungstermin oder beraten Sie.

Sämtliche technischen Objektdaten sind unverbindlich und basieren auf Angaben des Verkäufers. Als Rechtsgrundlage dient alleine der notarielle Kaufvertrag bzw. der schriftliche Mietvertrag.

Lage

LAGE:

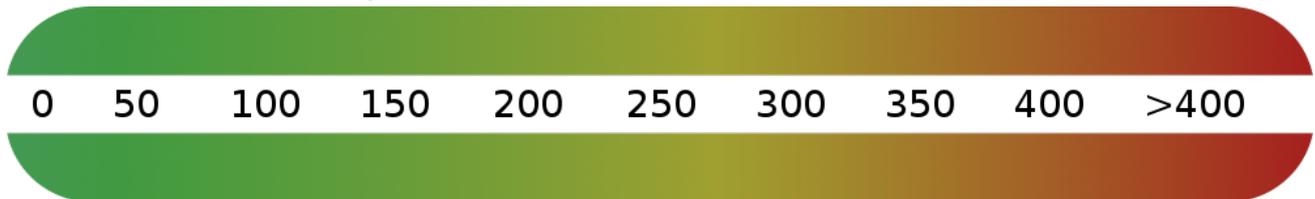
Diese charmante Maisonette-Penthouse-Etage befinden sich in naturnaher und dennoch zentraler Lage von Sülldorf, an der unmittelbaren Grenze zu Blankenese. Die Nachbarschaft wird überwiegend von Einfamilienhausbebauung und gehobenen Wohnanlagen geprägt. Junge Familien sind hier genauso anzutreffen wie die Generation der "Best Ager". Hier finden Sie Ruhe und Entspannung, aber auch eine gute Verkehrsanbindung sowie hinreichende Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Über den Sülldorfer Kirchenweg gelangen Sie bereits nach 5 Autominuten in den Dorfkern von Blankenese. Über die Sülldorfer Landstraße (B431) erreichen Sie sowohl Wedel als auch die Hamburger City. Die Bushaltestelle am Sülldorfer Kirchenweg ist für Fußgänger nur 3 Minuten entfernt und von dort aus gelangen Sie schnell an den S-Bahnhöfen Blankenese oder Sülldorf. Fahrradfahrer werden die Lage mit schnellem Zugang zum Naherholungsbereich Klövensteen schätzen.

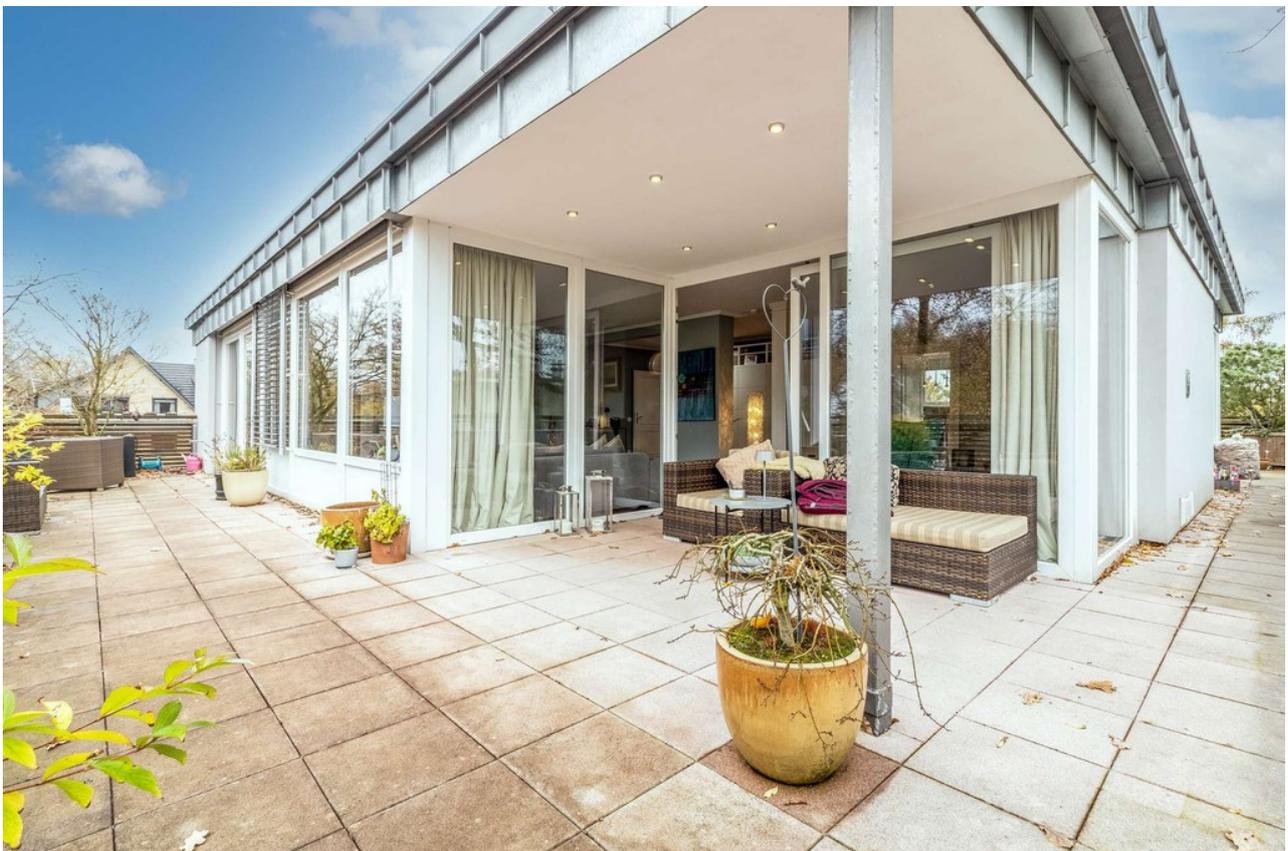
Auch das sonstige Freizeit- und Sportangebot ist unmittelbar erreichbar: Schwimmbad Marienhöhe, Fußball- und Tennisplätze der Blankeneser Vereine, Angebote für Reiter auf der Sülldorfer Seite und auch Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten (Bäcker, Einkaufsmärkte, Restaurants, Sparkasse) sind in und um Blankenese angesiedelt. Genießen Sie aber vor allem die Natur in der Sülldorfer Feldmark, dem Forst Klövensteen, den vielen umliegenden Grünanlagen oder einfach am beliebten Elbstrand, der über das historische Blankeneser Treppenviertel zu erreichen ist.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	142,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

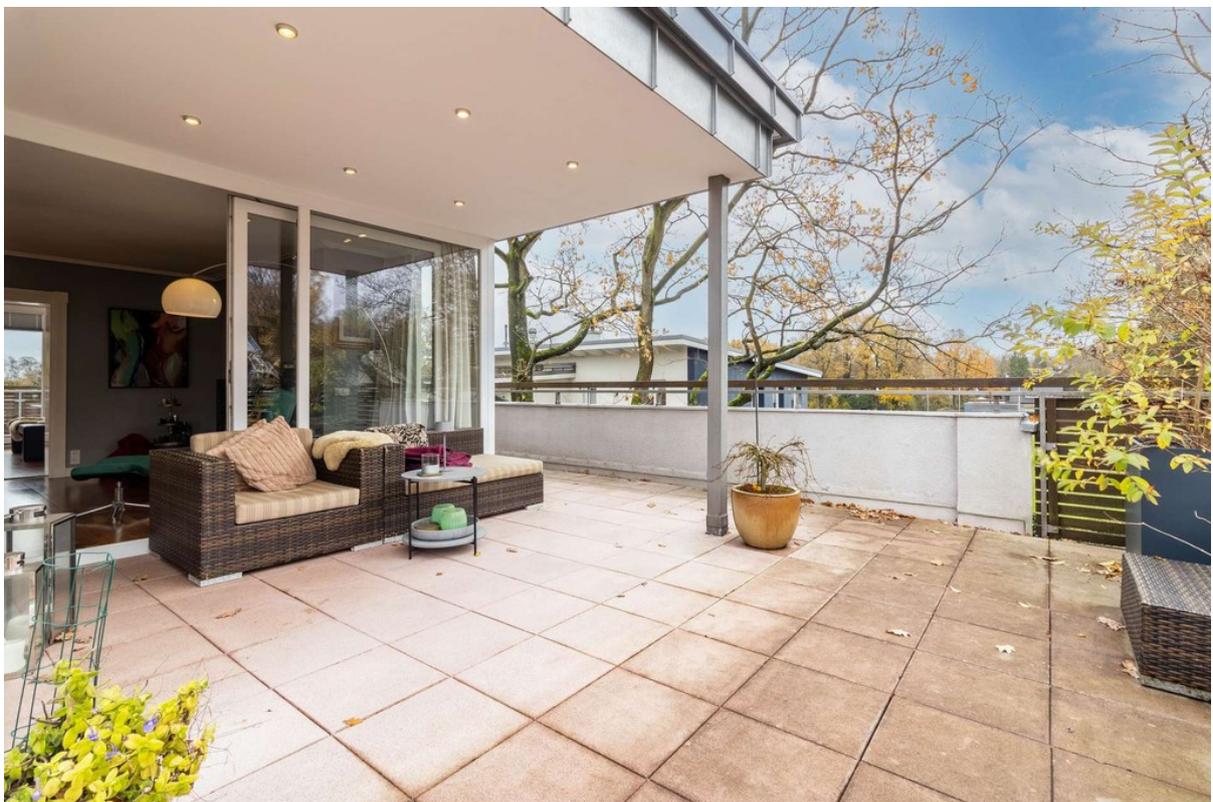


Süd-/ West-Dachterrasse

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Süd-/ West-Dachterrasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Endetage)



Küche

Exposé - Galerie



offene Küche



Küche

Exposé - Galerie



Dusch- / Wannenbad (Endetage)



Arbeits- / Gäste- / Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeits- / Gäste- / Schlafzimmer



Wannenbad (2. OG)

Exposé - Galerie

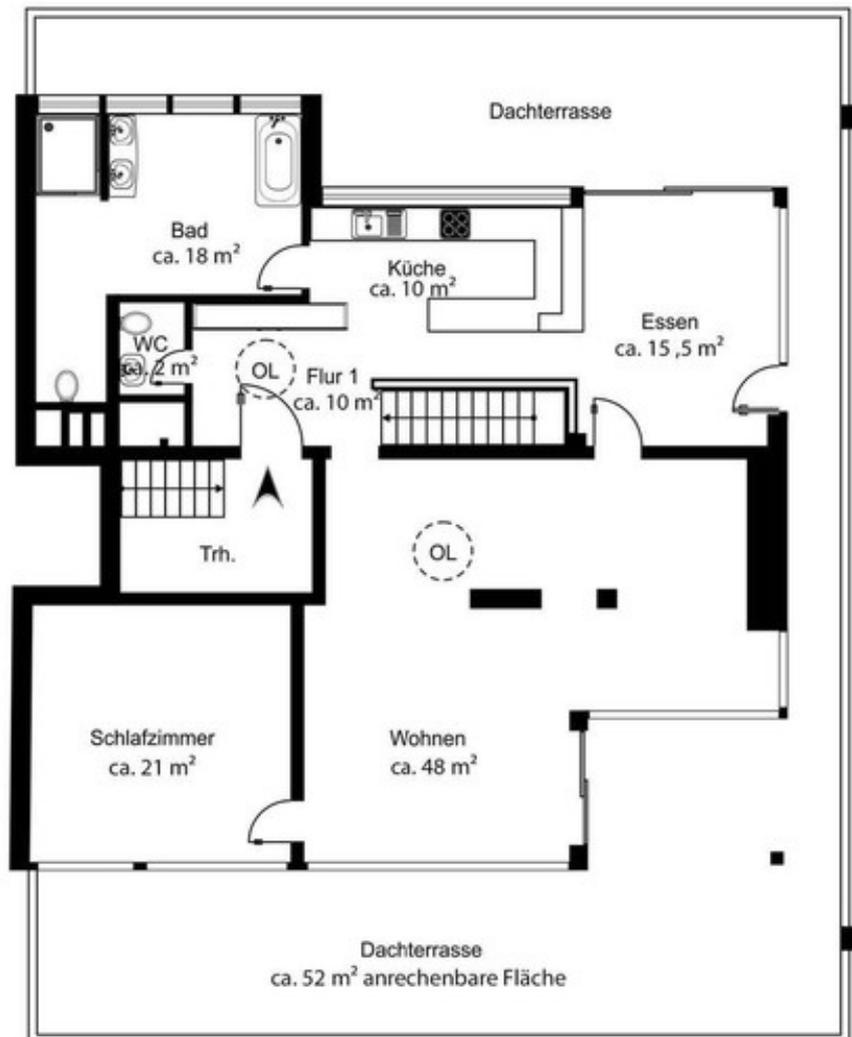


Gebäudeansicht



Gäste-WC

Exposé - Grundrisse

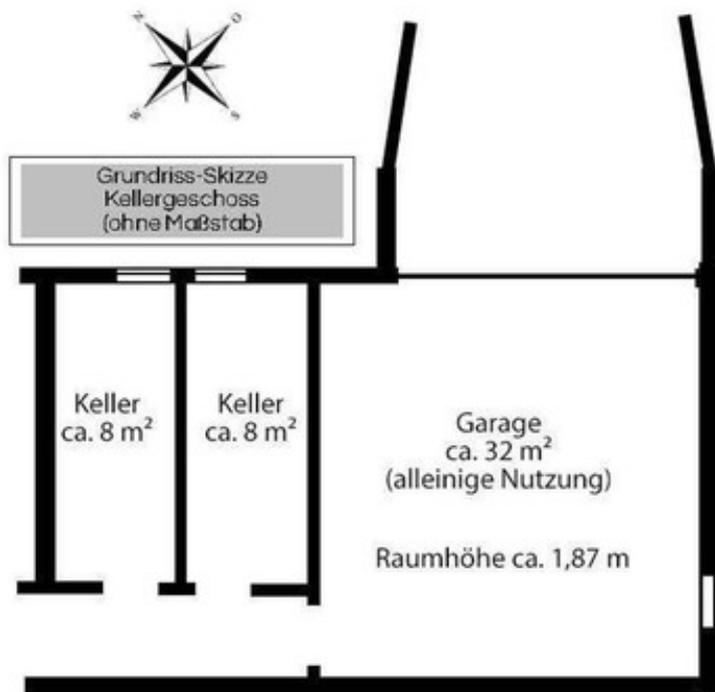
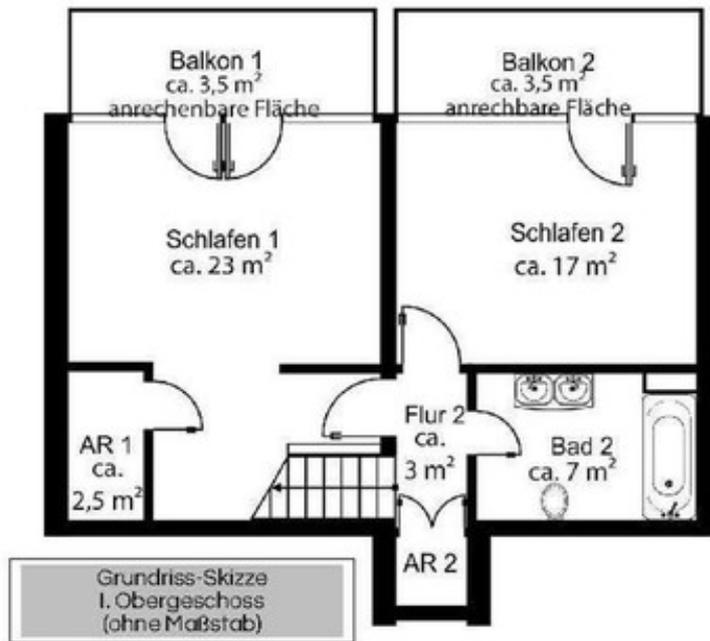


Grundriss-Skizze
Staffelgeschoss
(2. Obergeschoss)
(ohne Maßstab)



Grundriss Staffelgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss I. OG + KG