

Exposé

Penthouse in Hamburg

Wunderschöne Penthouse-Wohnung in Blankenese mit Kamin & großzügiger Dachterrasse (100qm)



Objekt-Nr. OM-205491

Penthouse

Vermietung: **2.700 € + NK**

Krähenhorst 18
22587 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.06.2024
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	158,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	300 €	Etage	2. OG
Heizkosten	300 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	600 €	Tiefgaragenplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	90 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	8.700 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne lichtdurchflutete und sehr gepflegte Penthouse-Wohnung liegt im zweiten Stock eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 7 Wohneinheiten aus den 70er Jahren.

Die Wohnung besticht durch ihre repräsentative Innenausstattung mit vielen hochwertigen Einbauten, die reichlich Stauraum bieten.

Über den zentralen Flur gelangt man in den offenen Ess- und Wohnbereich mit Kamin und das ebenfalls offene Arbeitszimmer / die Bibliothek.

Daneben verfügt die Wohnung über ein großzügiges Schlafzimmer und ein kleineres Gästezimmer mit Alkoven.

Neben dem großen Bad mit zwei Waschtischen und einer ebenerdigen großzügigen Dusche (Das Wannenbad wie im Grundriss angegeben, wurde zu einem Duschbad umgebaut), verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC. Durch die Ankleide/Garderobe mit einbauten Tresor bietet das Apartment weitere Abstellfläche.

Absolutes Highlight aber ist der umlaufende großzügige 107qm umfassende Balkon, der aus allen Zimmern zugänglich ist und auf dem sich zu jeder Tageszeit ins Grüne schauen und die Sonne genießen lässt.

Zur Verfügung stehen Ihnen außerdem eine weiße Einbauküche sowie (optional) bis zu zwei Stellplätzen in der Tiefgarage, die zusätzlich angemietet werden können und zwei Kellerräume.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Ausstattung

Bodenbelag: Parkett in den Wohnräumen (frisch geschliffen und geölt) und Marmor in den Fluren, sowie in Küche und Badezimmer, lackierte Wände im Flurbereich, Kamin, Bibliothek, diverse Einbauschränke, Tresor, Klimaanlage, Alarmanlage, Terrassenbepflanzung, Markisen

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich aufgrund ihres Grundrisses am besten für ein Paar oder eine Einzelperson, welche die hochwertige Ausstattung zu schätzen weiß.

Eine Tierhaltung (außer Kleintiere) ist nicht gestattet.

Die Wohnung liegt im obersten, zweiten Geschoss. Ein Fahrstuhl ist in dem Objekt nicht vorhanden.

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

Es wird eine Indexmiete vereinbart. Die Mindestmietzeit beträgt 36 Monate.

Lage

Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße - Tempo 30-Zone im wunderschönen Hamburger Stadtteil Blankenese. Die Buslinien 189, 286 und 388 halten nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt.

Der Ortskern mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs, dem 3mal wöchentlich stattfindenden Blankeneser Wochenmarkt und Ärzten aller Fachrichtungen ist fußläufig zu erreichen. Grün- und Parkanlagen finden Sie in unmittelbarer Nähe. Auch zur nahegelegenen Elbe lässt es sich bequem spazieren.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	222,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

Exposé - Galerie



Gebäudeansicht vom Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kamin im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - möbliert (Bsp.)



Bibliothek

Exposé - Galerie



Bibliothek - möbliert (Bsp.)



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer - möbliert (Bsp.)



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einbauschränke / Schlafzimmer



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer mit Alkoven



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche

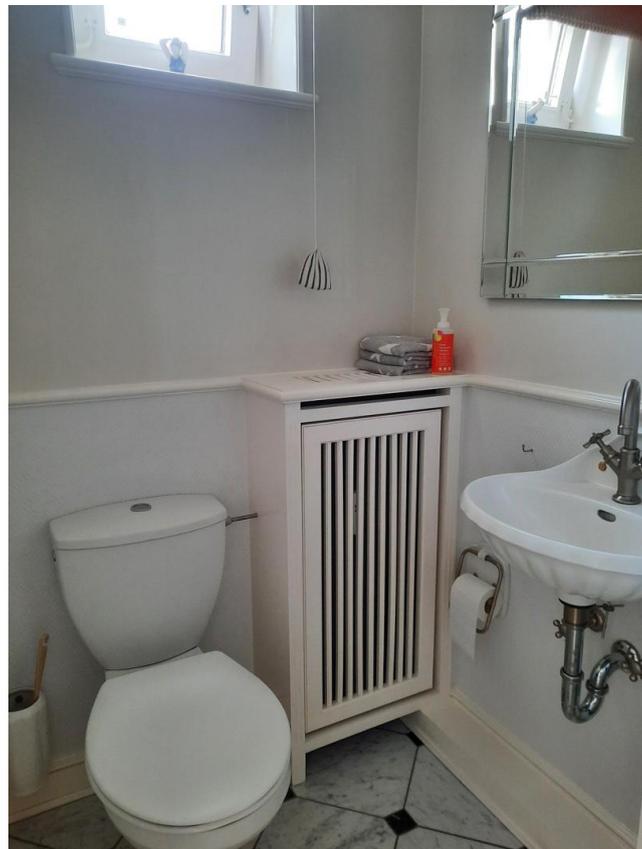


Duschbad

Exposé - Galerie



Duschbad



Gäste WC

Exposé - Galerie



Garderobe



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Balkon mit Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Balkon mit Blick zur Straße



Umlaufender Balkon

Exposé - Galerie



Gebäudeansicht von der Straße



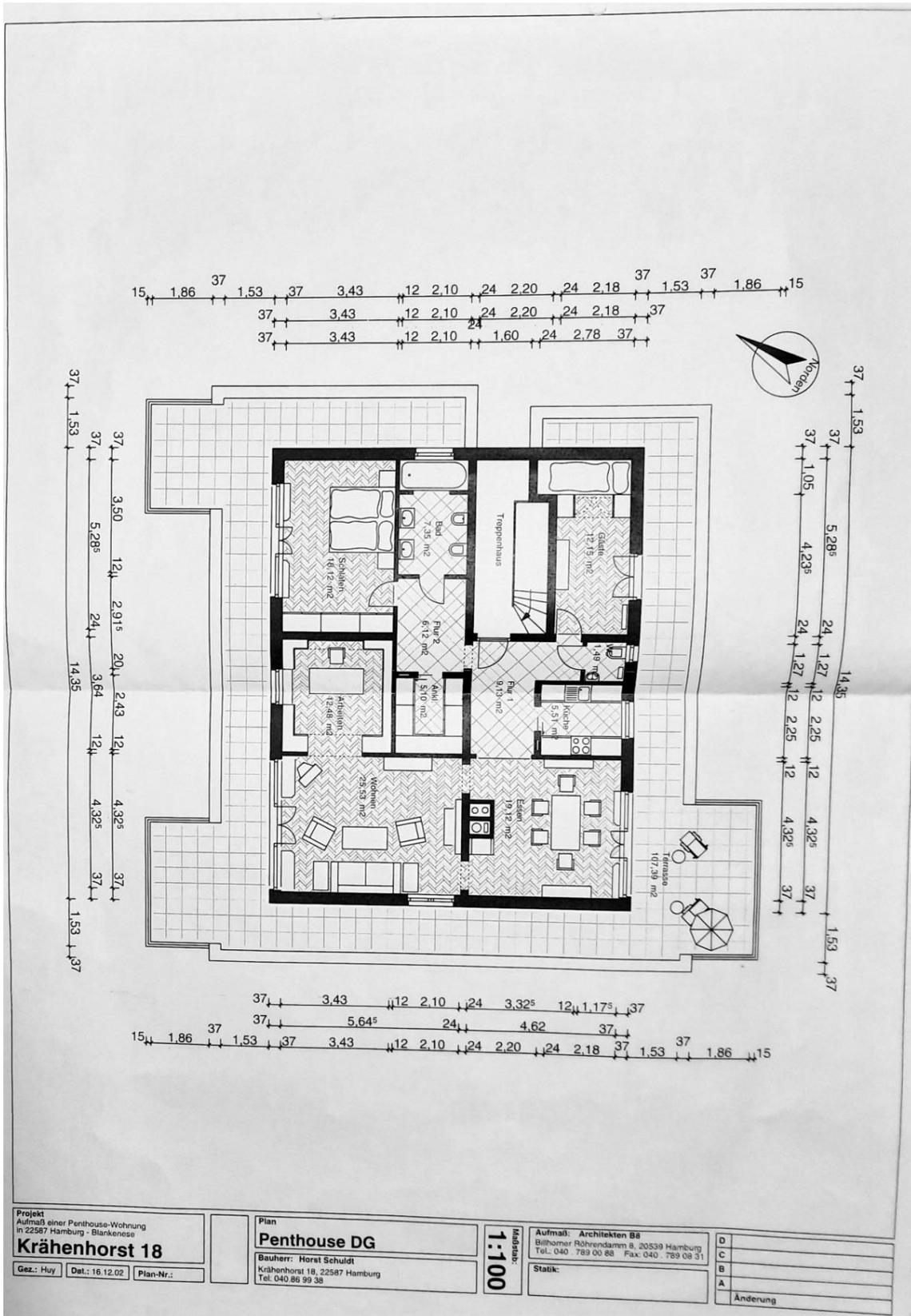
Außenansicht

Exposé - Galerie



Gebäudeansicht vom Garten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

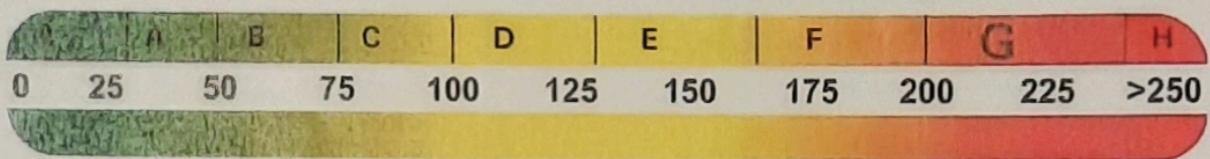
Registriernummer²⁾ HH-2014-000211115
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

222 kWh/(m²·a)



244 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

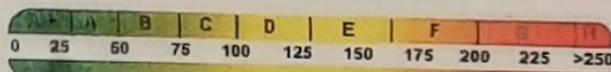
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

222 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.11	31.12.11	Heizöl	1,10	140.660	19.110	121.550	1,08
01.01.12	31.12.12	Heizöl	1,10	141.020	18.324	122.696	0,99
01.01.13	31.12.13	Heizöl	1,10	132.390	25.914	106.476	0,96

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
AF-Nr.: 7140003539