

Hamburg – Wellingsbüttel

Traumhaftes Penthouse in Toplage Ihr exklusives Zuhause

????????? ??????????: 25101014



www.von-poll.com

???? ??????: 1.700.000 EUR • ??????????: ca. 245 m² • ??????: 5

??????? ?????????: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

?? ??? ??????

???????? ?????????	25101014	????? ??????	1.700.000 EUR
???????????	ca. 245 m²	???????????	???????
?????? ???????	?????? Mansard	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
????????????? ???	3		
???????????			
???????????	3	????? ??????????????	2019
????? ??????????????	1992	?????????	???????
?????? ??????????????	2 x ?????????	???????????????	
	???????????	?????????????????????	ca. 35 m²
		???????	
		???????	WC ????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	143.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	01.05.2028	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1992

???????? ?????: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

?? ???????



???????? ?????: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

?? ???????



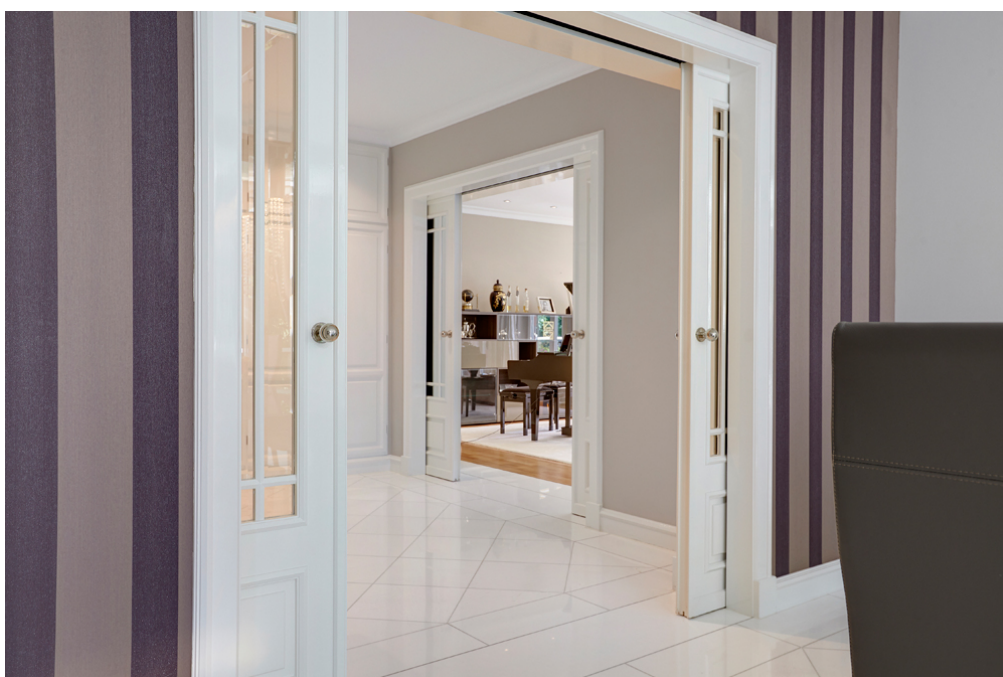
???????? ??: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

?? ???????



???????? ??: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

?? ???????



???????? ??: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

?? ???????



???????? ??: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

?? ???????



???????? ??: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

?? ???????



???????? ??: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

?? ???????



???????? ??: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

?? ???????



???????? ??: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

?? ???????



???????? ??: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

?? ???????



???????? ??: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

?? ???????



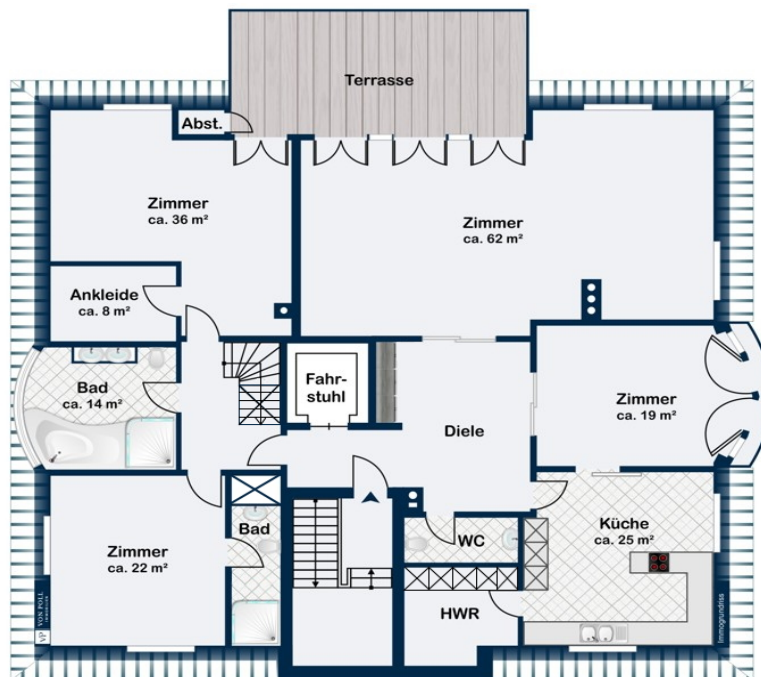
???????? ?????: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

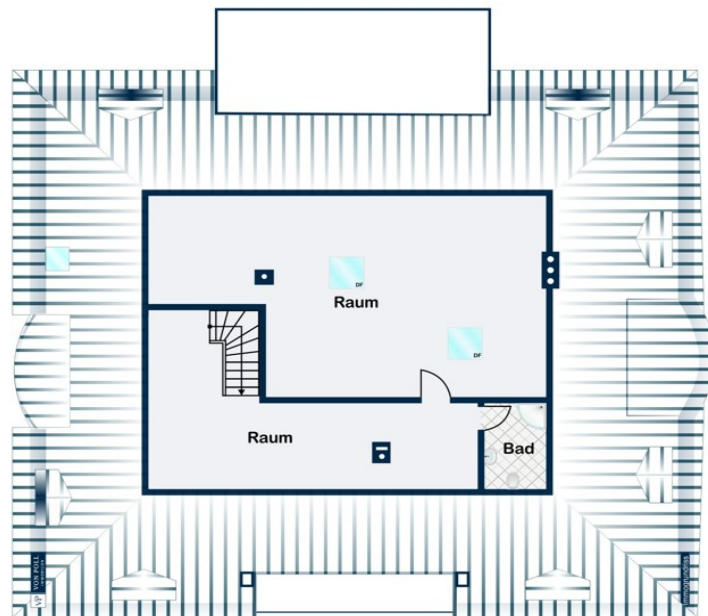
?? ???????



???????? ??: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

??????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

??? ?????? ??????????

Auf einem parkähnlichen ca. 2.510 m² großen Grundstück mit Südausrichtung wurde 1992 diese klassisch-elegante Rotklinkervilla mit insgesamt 4 Eigentumswohnungen errichtet. Die Nachbarschaftsbebauung ist geprägt von repräsentativen Villen und kleineren Wohnanlagen auf großzügigen, grünen Grundstücken. Diese beeindruckend schöne und sehr gepflegte Penthouse-Wohnung mit ca. 260 m² Wohn- und Nutzfläche erstreckt sich über das gesamte 2. Obergeschoss sowie den ausgebauten Spitzboden und bedient höchste Wohnansprüche. Die gesamte Ausstattung ist besonders exklusiv und lässt keine Wünsche offen. Auch Sicherheit und Diskretion werden großgeschrieben: Ein Aufzug mit Sicherheitstür führt direkt vom Kellergeschoss in das großzügige Entrée dieser Penthouse-Wohnung. Von hier aus sind das Gäste-WC, die repräsentativen Räume sowie auch der separate private Bereich mit den Schlafzimmern und Bädern auf gleicher Ebene zu erreichen. Das schöne Entrée beeindruckt mit eleganten Marmor-Bodenfliesen und hochwertigen Einbauschrank und bietet darüber hinaus noch Raum für weitere Kommoden. Durch eine hübsche Holz-Schiebetür gelangen Sie in das große lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Parkett und Zugang zur sonnigen Dachterrasse. Die rechte Seite des Wohnzimmers bietet viel Platz vor dem offenen Kamin für eine große Sofalandschaft mit Sesseln, und auch die linke Seite kann räumlich großzügig (z. B. für einen offenen Flügel oder eine Bibliothek) genutzt werden. Die luxuriöse Küche mit angrenzendem Wirtschaftsraum ist durch eine Schiebetür direkt mit dem Esszimmer verbunden und lädt zu geselligen Kochabenden mit Familie und Freunden ein. Beide Räume sind auch von der Diele direkt zu erreichen. Der abgetrennte Privatbereich der Wohnung umfasst ein Schlafzimmer mit Ankleidebereich sowie eigenem Bad mit Regendusche und Whirlpool-Badewanne. Auch das Kinderzimmer verfügt über ein Bad en suite und einen begehbaren Kleiderschrank. Das Eltern-Schlafzimmer hat darüber hinaus einen Zugang zu der nach Süden ausgerichteten Dachterrasse. In den ausgebauten Dachboden gelangen Sie über eine Treppe vom Privatbereich aus und dort erwartet Sie ein weiterer großzügiger Wohnraum mit eigenem Duschbad, der sich hervorragend als Büro-, Hobby- oder Wohnraum für Gäste oder ältere Kinder eignet. Das Bus-Soundsystem, ein integriertes KNX-Smart-Home-System, die eingebaute Alarmanlage sowie die Fußbodenheizung in allen Räumen garantieren höchsten Wohnkomfort und Sicherheit. Alle Ausstattungsdetails vom Beleuchtungskonzept bis zum Carrara-Marmor sind von erstklassiger Qualität. Zu dem exklusiven Penthouse gehören darüber hinaus noch ein Kellerraum und zwei komfortable Tiefgaragenstellplätze mit eigenen Grundbuchern, die im Preis enthalten sind. Diese Luxuswohnung freut sich auf Sie als neue Eigentümer. Überzeugen Sie sich von dieser Rarität in bester Lage von Wellingsbüttel bei einer persönlichen

Besichtigung!

???????? ?????????: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

???????????????? ???? ?????????

- * repräsentatives Eingangsportal und Treppenhaus
- * Aufzug vom Kellergeschoss bis in die Wohnung mit Sicherheitstür
- * Parkett- und Carrara-Marmorböden sowie fugenloser Spachtelboden
- * maßangefertigte Einbauten vom Tischler
- * exquisite Küche von der Tischlerei PALADIUM aus 2020 (Neupreis ca. 100.000 €)
- * Einbaugeräte von BORA, Miele und Siemens sowie hochwertige Arbeitsplatte aus Naturstein
- * Hauswirtschaftsraum mit ebenso maßangefertigten Einbauten
- * neue Heizungsanlage aus 2019
- * Alarmanlage
- * exklusive Bäder mit hochwertigen Sanitärobjekten aus 2019 (Neupreis ca. 140.000 €)
- * Kamin
- * KNX Smart-Home-System
- * weiß lackierte Holzfenster, straßenseitige Fenster mit erhöhtem Schallschutz, elektrische Veluxfenster im Dachgeschoss
- * Biffar - Wohnungstür mit höchster Sicherheit und Qualität
- * Deckenhöhe im Obergeschoss ca. 2,70 m

??????? ???????? : 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

??? ??? ??? ??????????

Das im Alstertal gelegene Wellingsbüttel befindet sich im ruhigen und grünen Nord-Osten Hamburgs und gehört zu den beliebtesten Wohngebieten der Hansestadt. Dieser Stadtteil besticht mit seinen vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie der hervorragenden Infrastruktur. Diverse angesehene Schulformen sowie Kindergärten und Kindertagesstätten sind vor Ort vorhanden und fußläufig in nur wenigen Minuten zu erreichen. Auch beliebte Tennis- und Hockeyclubs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weitere Sportclubs sowie der Golfclub Treudelberg gestalten das Leben im idyllischen Alstertal abwechslungsreich und interessant. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten am Wellingsbütteler Markt, der beliebte Wochenmarkt sowie Restaurants und verschiedene Ärzte unterstreichen die hohe Wohnqualität. Alle weiteren Wünsche erfüllen sich im exklusiven Alstertal-Einkaufszentrum nebenan. Die Hamburger Innenstadt sowie der Flughafen sind, insbesondere durch die S-Bahnstation Wellingsbüttel sehr gut zu erreichen. In Wellingsbüttel verkehren die S-Bahn-Linien S1 und S11 sowie die Bus-Linien 27, M27, 168 und 368. Mit dem PKW gelangen Sie auch in ca. 20 Minuten in die Innenstadt.

??????? ?????????: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 143.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die
Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ?????????: 25101014 - 22391 Hamburg – Wellingsbüttel

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Sandra Husemann

Poppenbütteler Weg 191a, 22399 Hamburg

Tel.: +49 40 - 53 32 73 59 0

E-Mail: hamburg.alstertal@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com