

# Exposé

## Wohnung in Tostedt (Kreis Harburg)

**25 Min. nach Hamburg, 3-Zi kernsaniert, 83m<sup>2</sup>, EBK,  
Bad+WC, Balkon, Stellplatz, 996€, Tostedt**



Objekt-Nr. OM-205094

### Wohnung

Vermietung: **996 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Kaiser

21255 Tostedt (Kreis Harburg)  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	290 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.988 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die tierfreie Wohnung eignet sich ausschließlich für berufstätige Nichtraucher mit einem Haushaltsnettoeinkommen von 4.000€ (3x Warm-miete)/Monat. Die hier angebotene Immobilie in zentraler Lage in Tostedt (Kreis Harburg) liegt im ersten Stock und besticht durch ihren besonderen Charme und ausgezeichneten Wohnungsgrundriss. Zu dem Objekt zählen drei attraktive, geräumige Zimmer, ein Wannenbad und ein getrenntes Klo. Es handelt sich hier um eine vor 4 Jahren vollständig renovierte Wohnung bestehend aus pflegeleichte, strapazierfähige, leise und füsswarme Vinylböden, Zimmertüren in weiß, gefliestes Wannenbad mit Boiler, gefliestes Klo, Küche mit hochglanzlack Möbelfront in Magnolia Farbe, Ceran Kochfeld, Dustabzugshaube, Backofen, Nirostaspüler, Boiler, Kühlschrank, Auszugschubläden und Besteckkasten im Unterschrank und ein Eßtisch in der Farbe der Arbeitsplatte, der noch orig.verpackt ist. In der Reihe der Unterschränke kann ein Geschirrspüler integriert werden. Gemeinschaftliche Waschmaschine (Münzwaschmaschine) befindet sich im Keller, deren störungsfreie Funktion vom Hausmeister überwacht und vom Hausverwalter unverzüglich instand gehalten und bei Bedarf ggf. durch Neuanschaffung Instandgesetzt wird. Der Hausmeister und die Hausverwaltung kümmern sich sehr gewissenhaft um das Haus. Entsprechend gepflegt ist die gesamte Anlage. Alle Fenster und alle Heizkörper wurden bereits auch erneuert. Der Energieausweis der Immobilie liegt vor. Den großen Balkon mit ca. 12 m<sup>2</sup> können Sie an sonnigen Tagen zum zweiten Wohnzimmer machen. Zur Verfügung stehen Ihnen außerdem ein Stellplatz für Ihr Auto vor der Wohnung und ein geräumiger Kellerraum.

## Ausstattung

Eichenparkett im Wohnzimmer, Designerböden (Vinylböden) in den weiteren Zimmern und im Flur, Fliesen in der Küche und im Bad sowie im WC, weisse Türen, Hochglanzlack Küchenmöbel in Magnolienfarbe, Auszugschubläden und Besteckkasten im Unterschrank, Kücheneßtisch in der Farbe der Arbeitsplatte, der noch orig.verpackt ist, Elektrogeräte: eingebauter Kühlschrank, Ceran Kochplatte, Backofen, Nirosta Spüle, Boiler, Abfalleimer.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Aufgrund der hochwertigen Bodenbeläge/des Allergikerschutzes wird diese gepflegte Wohnung nur an Nichtraucher und Personen ohne Tierhaltung vergeben.

Die Wohnung eignet sich ideal für:

Berufstätige Pendler,

Remote-Worker, die Ruhe + gute Infrastruktur schätzen,

Paare und kleine Familien mit einem Kind oder Einzelpersonen mit stabilem Einkommen,

Fachkräfte aus Verwaltung, Gesundheitswesen, IT, Technik, Bildung.

Mietbedingungen

Berufstätige Mieter mit gesichertem Einkommen,

Haushaltsnettoeinkommen mind. 4.000€ (3x Warm-miete)/Monat., Keine WG,

Nichtraucher- und tierfreier Haushalt.

Wir sind Privatvermieter und faire Vertragspartner, um das auf gegenseitiges Vertrauen fußende langfristige Mietverhältnis zu fördern. Keine Kurzzeit- oder Ferienvermietung, keine touristische Vermietung.

Identitätsnachweis, Kopie des Personalausweises, Schufa Bonitätsauskunft, Einkommensnachweise, Nachweis der letzten 3 Verdienstabrechnungen, Mieter-Selbstauskunft, Mietzahlungsbestätigung vom Vermieter, private Haftpflichtversicherung und eine Hausratversicherung werden erbeten und sind Voraussetzungen für die Anmietung.

Für Rückfragen erreichen Sie uns telefonisch ab 16 Uhr. KEINE MAKLERANFRAGEN!!! Verkauf von privat, keine Maklerprovision!

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich vor den Toren Hamburgs, im grünen hamburger Umland, in der Kleinstadt Tostedt im Landkreis Harburg in Niedersachsen, 45km südlich von Hamburg und bietet ein hohes Maß an Lebens- und Wohnqualität mit sehr guter Luft und ohne Großstadtlärm. Tostedt ist sehr gut mit Hamburg, Buxtehude, Finkenwerder und Bremen durch öffentliche Verkehrsmittel verbunden (Autobahn A1 erreichbar in ca. 10 Minuten; Bahnbindung mit RE4 / RB41 (Metronom) nach Hamburg und nach Bremen über Tostedt, Fahrzeit Tostedt-Hamburg 25 Minuten, bei direkter Verbindung ohne Zwischenstop nur 20 Min., Siehe Internetadresse: [thetrainline.com/de/bahn-fahrplan/hamburg-nach-tostedt](http://thetrainline.com/de/bahn-fahrplan/hamburg-nach-tostedt)

Verbindungen ab Tostedt

Strecke Verkehrsmittel Bezeichnung Taktung Fahrtzeit

Tostedt – Harburg Bahn RE4 / RB41 (Metronom) ca. alle 30–60 Min. ~19 Min. (express) / 25 Min. (alle Haltestellen),

Auto A1 – ~30–35 Min.

Tostedt – Hamburg Hbf Bahn RE4 / RB41 (Metronom) ca. alle 30–60 Min. ~30 Min. (express) / 40 Min. (alle Haltestellen),

Auto A1 – ~40–50 Min.

Tostedt – Bremen Hbf Bahn RE4 / RB41 (Metronom) ca. alle 60 Min. ~45–55 Min.

Auto A1 – ~50–60 Min.

Busverbindung Harburg zum Veritaskai (Binnenhafen)

Vom zentralen Knotenpunkt S Harburg Rathaus erreichen Sie den Veritaskai direkt mit folgenden Linien:

Linie Verbindung Taktung Fahrtzeit

Bus 142S Harburg Rathaus → Hafen Harburg / Veritaskai alle 20 Min. ~5–7 Min.

Bus 153S Harburg Rathaus → Veritaskai alle 20 Min. ~6–8 Min.

Bus 157S Harburg Rathaus → Veritaskai alle 20–60 Min. ~6 Min.

Außerdem ist ein Schnellradweg von Tostedt nach Hamburg und zurück in Planung: Siehe Internetadresse: [ndr.de/nachrichten/hamburg/Radschnellwege-Wie-man-kuenftig-nach-Hamburg-radeln-soll,radschnellwege138.html](http://ndr.de/nachrichten/hamburg/Radschnellwege-Wie-man-kuenftig-nach-Hamburg-radeln-soll,radschnellwege138.html)

und

Siehe Internetadresse: [nationaler-radverkehrsplan.de/de/aktuell/nachrichten/radschnellnetz-der-metropolregion-hamburg-wird](http://nationaler-radverkehrsplan.de/de/aktuell/nachrichten/radschnellnetz-der-metropolregion-hamburg-wird).

Gut mit Auto erreichbar Buxtehude in ca. 25 Min. und Finkenwerder in 40 Min., Parkplatzsituation bei Airbus sind gut.

Tostedt liegt 12-13 Km von TIP in Buchholz entfernt und mit dem Auto sind das in 10-12 Minuten und mit dem Zug (1 Station mit Metronom) in ca. 10 Min. erreichbar.

Tostedt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Etliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Physiotherapeuten, Apotheken, Kindergärten, Schulen (Grundschule, Gymnasium, Haupt- und Realschule), Friseur, Kosmetik & Wellness, Fitness & Sportverein, Modegeschäfte, Restaurants, Cafés, Bäckereien, Supermärkte, eine Buchhandlung und eine Tierhandlung,

Baumarkt, Wochenmarkt, zwei Grün- und Parkanlagen u.s.w. alles vor Ort und in unmittelbarer Nähe. Wenige Fußminuten von der Wohnung entfernt befindet sich ein Sportverein, Siehe Internetadresse: [todtgluesinger-sv.de/unser-verein-ho](http://todtgluesinger-sv.de/unser-verein-ho) mit vielen Angeboten (über 75 Sportarten auf 19 Sportstätten und Anlagen). Interessante Kultureinrichtungen gibt es ebenfalls im Umkreis. Unweit von der Wohnung entfernt finden sich Selbstflückfelder von Erdbeeren, Himbeeren, Kirschen etc. z.B. auf dem Hof "Obsthof Busch". Der nächst größere Ort ist Buchholz in der Nordheide (ca. 15 km entfernt). Fußläufig entfernt befinden sich einige Buslinien. Der Bahnhof ist in wenigen höchstens in 10 Gehminuten zu erreichen. Fahrrad Stellplatz am Bahnhof.

Tostedt ist ein sehr attraktiver und sehr gut erreichbarer Wohnort. Jeder, der auf der Suche nach schönen Mietimmobilien ist, sollte es sich überlegen, in Tostedt eine Wohnung zu mieten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

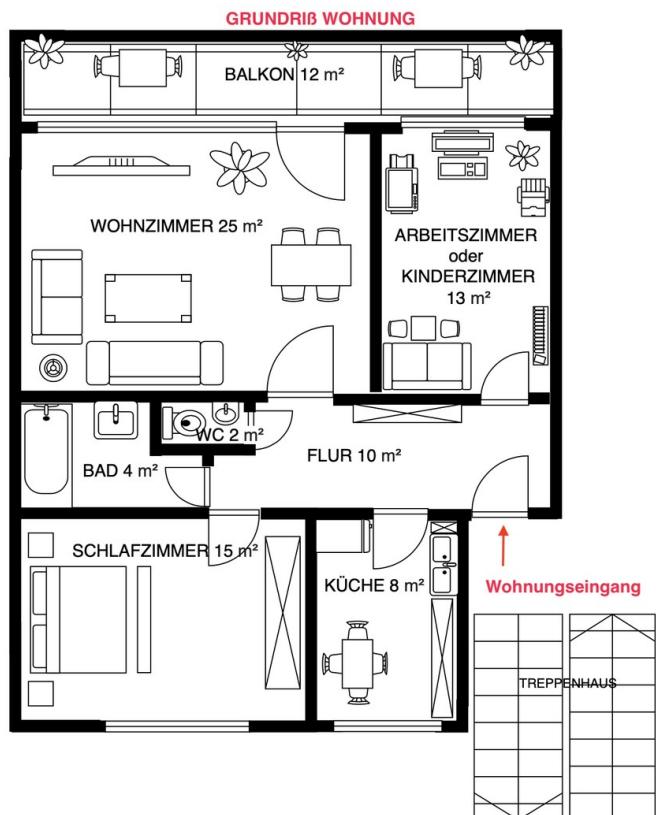
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Grundriß der Wohnung



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer vom Balkon aus gese



Kinderzimmer / 2.Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer mit Wanne

# Exposé - Galerie



Waschbecken im Wannenbad



getrenntes WC

# Exposé - Galerie



Küche näher



Einbaukühlzschrank

# Exposé - Galerie



Kühlschrank+Schränke oben+unten



Kühlschrank von Innen

# Exposé - Galerie



Unterschrank Küche



Besteckschublade

# Exposé - Galerie



Boiler + Abfalleimer



Auszugschubläden

# Exposé - Galerie



Ceran Kochfeld + Backofen



Oberschrank Küche

# Exposé - Galerie



doppelter Oberschrank Küche



Dunstabzugshaube Küche

# Exposé - Galerie



Arbeitsplatte in der Küche



Küchentisch wie Arbeitsplatte

# Exposé - Galerie



Balkon am späten Nachmittag



Balkon am frühen Abend



Luftbild Tostedt

# Exposé - Galerie



"Obsthof Busch" wohnungsnah



Selbstflück-erdbeeren-felder auf dem Obsthof Busch in Tostedt

selbstflück Erdbeerfelder Busch

# Exposé - Galerie

Bahn Linie RB41 Karte

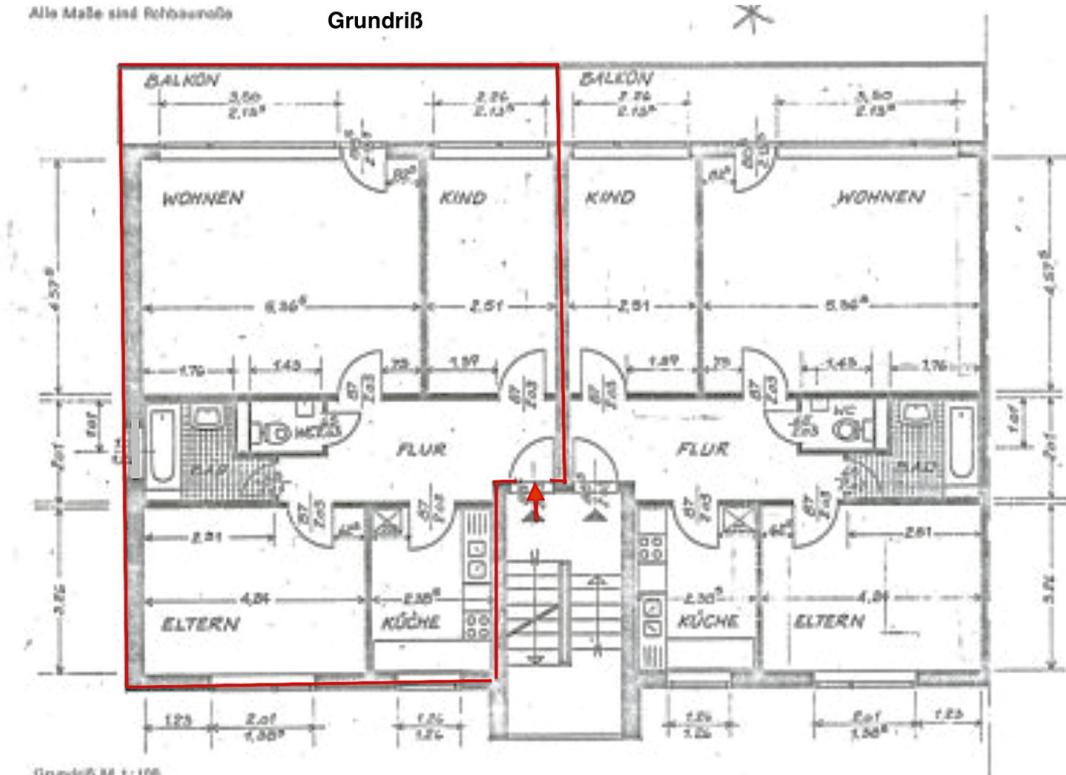


Bahnverbindung Hamburg-Tostedt

# Exposé - Grundrisse

Alle Maße sind Rohbaumaße

Grundriß



Grundriß der Wohnung links