

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

Von Privat- 2,5 Zi. - Dachgeschoss Neubauwohnung



Objekt-Nr. OM-230590

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:
Nico S.

22607 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	1.050 €
Zimmer	2,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	75,00 m ²	Übernahmedatum	01.07.2026
Nutzfläche	9,00 m ²	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	140 €	Badezimmer	1
Heizkosten	120 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	260 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das im Oktober diesen Jahres 2022 fertiggestellte KFW 55 Haus befindet sich im beliebten Hamburger Stadtteil Othmarschen - Groß Flottbek. Bei dem Bau des Hauses wurde ein besonderer Stellenwert auf einen hohen Lichteinfall und einen sehr guten Schallschutz gelegt. Das dreigeschossige Architektenhaus hat dabei einen einzigartigen Charakter und befindet sich in einer sehr ruhigen, grünen und traumhaften Lage.

Die hier zur Vermietung angebotene 2,5-Zimmer / ca. 75 m² Wohnung hat einen modernen Grundriss mit einem Vollbad, einem Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss sowie einer hochwertigen Einbauküche. Der Zugang zur südlichen Dachterrasse erfolgt über Flügeltüren. Die südliche Dachterrasse liegt vollkommen in einer grünen Oase über den Dächern Flottbeks/ Othmarschen. Sonnenreiche Mittags-, und vor allem Abendstunden, lassen sich hier wunderbar verbringen.

Der großzügige Wohn-Essbereich inklusive erstklassiger Einbauküche bietet reichlich Platz für wunderschöne Abende mit der Familie oder Freunden. Das halbe Zimmer stellt die ideale Möglichkeit für ein weiteres Schlafzimmer oder ungestörte Arbeit aus dem Home Office dar.

Ausstattung

Die moderne und exklusive 2,5-Zimmerwohnung weist eine Wohnfläche von ca. 75 m² auf. Der Wohn sowie Essbereich erstreckt sich über die gesamte Länge des Gebäudes zwischen den beiden Giebeln. Dieser grenzt direkt an die im Grünen gelegenen Dachterrasse an. Ein Abstellraum inklusive separatem Waschmaschinenanschluss, ein exklusiver Zugang zum Dachboden als zusätzlicher Stauraum und ein Kellerraum gehören ebenso dazu.

- KFW 55 Haus. Geringe Heizkosten sind garantiert
- Erstbezug
- Premium Designboden
- Hochwertige Einbauküche mit Bora Kochfeld
- Vollbad mit Dusche und Badewanne
- Kellerraum
- Extra HWR gesondert im DG
- Arbeitszimmer
- Dachterrasse Süd Ausrichtung
- Fahrradstellplatz
- Fußbodenheizung
- Dachbodenzugang
- Elektrische Rollläden
- U.v.m.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Lage

Der Stadtteil Hamburg - Groß Flottbek ist durch seine gewachsene Struktur und stadtnahe Lage für bevorzugtes und exklusives Wohnen bekannt. Der idyllische Wochenmarkt, die

vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig zu erreichen. Für eine optimale Anbindung an die Hamburger Innenstadt sorgen die in wenigen Gehminuten zu erreichende S-Bahn Station Othmarschen und diverse Bushaltestellen. Das Elbeeinkaufszentrum ist ebenfalls innerhalb von 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, und die internationale Schule befinden sich in der nahen Umgebung. Die Stadteilschule Flottbek ist fußläufig in 2 Minuten erreichbar. Die Autobahn Aus- und Auffahrt Bahrenfeld (A7) ist ebenfalls direkt um die Ecke. Der Flughafen Fuhlsbüttel ist in nur ca. 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Der Elbstrand ist innerhalb von ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Hauseingang



Kellerraum

Exposé - Galerie



Links Abstell - Rechts Wohnung



Abstellkammer



Küche + Bora Kochfeld

Exposé - Galerie



Blick aus der Küche



Blick von Giebel zu Giebel

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badewanne

Exposé - Galerie



Dusche



Waschtisch + Spiegel



Südansicht + Dachterrasse

Exposé - Galerie



Austritt zur Dachterrasse



Dachterrasse



Der Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Solaranlage

Exposé - Grundrisse



