

Exposé

Maisonette in Hamburg

Maisonette-Wohnung mit großzügiger Dachterasse



Objekt-Nr. OM-239216

Maisonette

Vermietung: **1.855 € + NK**

Ansprechpartner:
Anne-Ulrike Harm

22391 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2019	Mietsicherheit	5.565 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	111,40 m²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	340 €	Badezimmer	2
Heizkosten	195 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	535 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Maisonette-Wohnung verfügt über 3,5 Zimmer: zwei Schlafzimmer, eine Galerie, ein offenes Wohn- und Esszimmer mit Küche sowie ein Gäste-WC und ein Duschbad. Die Wohnfläche beträgt ca. 111,4 m².

Ein Schlafzimmer ist Richtung Südwest gerichtet, das andere liegt nordöstlich.

Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet. Geschirrspüler und Kühlschrank sind nicht enthalten. Eine gut gepflegte Spülmaschine kann bei Interesse vom Vormieter übernommen werden.

Der Wohn- sowie Essbereich sind durch ihren Lufträumen bis unter den Dachfirst besonders hoch und bieten dadurch ein besonderes Wohnklima.

Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie über zwei große Terrassentüren auf die ca. 20 m² große Dachterrasse in Südostausrichtung mit Blick in den Garten. Durch ihre gesamte Hausbreite bietet die Terrasse auch im südwestlichen Bereich bis in den frühen Nachmittag hinein sonnige Plätze.

Die Galerie ist über eine Treppe vom Wohnzimmer aus erreichbar und verfügt über ein großes bodentiefes Fenster zur Gartenseite.

Sie ist offen gestaltet und bietet Platz für eine entspannende Leseecke oder Arbeitsbereich.

Das hell geflieste Badezimmer ist mit einer Glasdusche, WC und Waschbecken ausgestattet.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein Gäste-WC mit Waschbecken sowie einem Stellplatz für eine Waschmaschine.

Neben den großen Terrassentüren und dem bodentiefen Fenster der Galerie sorgen weitere Dachfenster in den übrigen Räumen für helle, lichtdurchflutete Wohnbereiche.

Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, die für angenehmen Wohnkomfort und eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt.

Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil.

Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus wurde 2019 nach hohen energetischen Anforderungen zur Reduzierung des Energiebedarfs fertiggestellt und mit modernster Technik ausgestattet:

- Solarthermie reduziert den Energiebedarf um bis zu 22%.
- Eine Entkalkungsanlage reduziert den Härtegrad des Wassers und gewährleistet einen umweltschonenden Einsatz von Wasch- und Reinigungsmitteln.

Internet:

Jede Wohnung ist mit einem Kabelanschluss für bis zu 1.000 Mbit/s ausgestattet.

Zudem ist die Wohnung für einen zukünftigen Glasfaseranschluss vorbereitet; der Ausbau in der Straße ist jedoch noch nicht geplant.

Fahrrad:

Sie werden sich sicherlich über den Fahrradstall freuen, der eine barrierefreie Nutzung vom Keller bis zum obersten Stockwerk ermöglicht.

Garten:

Im großzügigen Garten gibt es im Schatten der Bäume eine Spielecke für die kleineren Bewohner des Hauses mit Schaukel, Sandkasten und einer Bank für die kleine Pause.

Stellplätze für Fahrräder und Autos:

Im Keller gibt es einen großen Fahrradraum, der von allen Wohnparteien genutzt werden kann.

Vor dem Haus befinden sich insgesamt 5 Kfz-Parkplätze, die je nach Verfügbarkeit extra angemietet werden können, zurzeit ist einer mietbar.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Einzel Besichtigungen werden am Samstag (18.7) und ggf am Sonntag (19.7) geplant.

Der unbefristete Mietvertrag beinhaltet eine Staffelveinbarung über 10 Jahre mit 2,5% Steigung der Kaltmiete.

Es wird ein einjähriger Kündigungsausschluss vereinbart, nach dem Jahr gilt die gesetzliche Kündigungsfrist. Das Sonderkündigungsrecht, die außerordentliche sowie die fristlose Kündigung bleiben davon unberührt.

Lage

Wellingsbüttel ist ein idyllischer Stadtteil im Norden Hamburgs, der mit Bäumen und Parks begrünt ist. In unmittelbarer Nähe gibt es alles, was für das alltägliche Leben benötigt wird, wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, ein Ärztehaus und Restaurants.

Zudem gibt es einen Wochenmarkt an der S-Bahnhaltestelle 'Wellingsbüttel', die nur 1 km (15 Gehminuten) von der Wohnung entfernt ist. Innerhalb des Stadtteils gibt es verschiedene Freizeitangebote, wie z.B. den 'Kulturkreis Torhaus', der regelmäßig Exkursionen und Veranstaltungen anbietet.

Über die S-Bahn erreichen Sie innerhalb von 26 Minuten den Hamburger Hauptbahnhof oder innerhalb von 31 Minuten den Jungfernstieg. Außerdem gibt es zwei Haltestellen für die Buslinien 8, 27, 168 und 368 unmittelbar vor dem Haus.

Buslinie 8: Wandsbek Markt - U Wandsbek-Gartenstadt - Bramfeld - S Poppenbüttel

Buslinie 27: S-Wellingsbüttel - Bramfeld (Ost) - U-Farmsen - Bf. Tonndorf - Jenfeld - U-Billstedt

Buslinie 168: S Wellingsbüttel - U Berne - U Farmsen - Bf. Rahlstedt

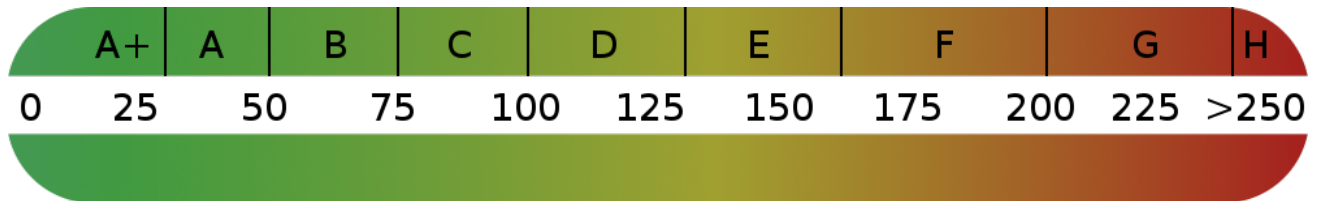
Buslinie 368: S Wellingsbüttel - U Berne - U Farmsen - Bf. Rahlstedt

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,12 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer zum Balkon



Aufgang zur Galerie

Exposé - Galerie



Esszimmer zur Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Duschbad



Gästebad

Exposé - Galerie



Büro von der Tür



Büroecke

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer von Bett

Exposé - Galerie



Fahrstuhl



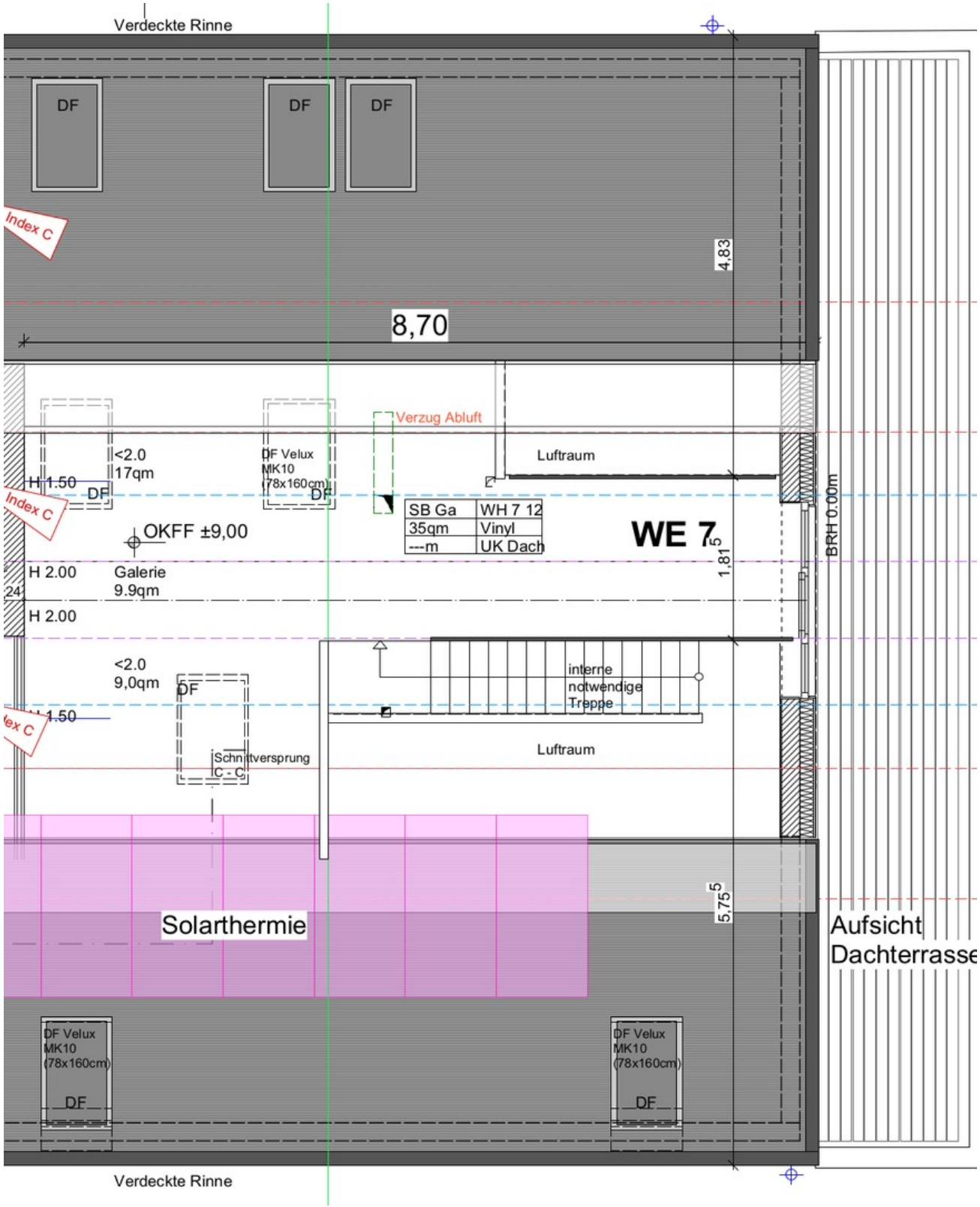
Gartenseite des Hauses

Exposé - Galerie



Vorderseite des Hauses

Exposé - Grundrisse



Grundriss Galerie

This architectural drawing shows a detailed floor plan of a building's interior. The plan includes several rooms: two bathrooms (WC), a kitchen (Küche) with built-in appliances like a sink (Wanne), stove (Herd), and refrigerator (Kühlschrank); a living area (Wohnung) featuring a fireplace (Kamin) and stairs; and three bedrooms (Schlafzimmer). Key structural elements are labeled, such as columns (Stütze), beams (Doppelholz), and various types of doors (e.g., Schwingtür, Drehstuhl). Dimensions are provided throughout the plan, indicating room sizes and specific measurements. Notes like 'Luft Raum bis UK Dach' indicate air space boundaries. The plan also shows external features like a balcony (Balkon) and a terrace (Terrasse).

Seite 13/13