

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

### Einfamilienhaus 1 bis 3 Jahre befristet zu mieten



Objekt-Nr. **OM-258656**

### Einfamilienhaus

Vermietung: **2.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Rahlff

22145 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1979	Mietsicherheit	8.400 €
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	8,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Strom	Carports	1
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	2
Heizkosten	280 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	480 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes EFH in Meiendorf ab August 2023 befristet zu vermieten!

Wir sind Vivian und Thimo Rahlff und wir möchten unser wunderschönes Einfamilienhaus befristet vermieten. Die Befristung ist ab Juli 2026 befristet zu vermieten.

Das Haus befindet sich im Hamburger Stadtteil Meiendorf auf einem ca. 1000qm großen Grundstück. Die Wohnfläche von 180qm verteilt sich auf zwei Etagen mit 8 Zimmern und ist zusätzlich voll unterkellert.

Das Haus wurde 1949 gebaut und 1979 erweitert. Das Haus wurde im Jahr 2012 aufwendig kernsaniert - das Dach wurde neu isoliert, die Elektrik wurde erneuert, eine Fußbodenheizung wurde eingebaut, die zwei Badezimmer im Obergeschoss wurden komplett neu gestaltet und nahezu alle Fußbödenbeläge, Wände und Decken wurden ersetzt. Die Ölheizung wurde letztes Jahr im Sommer 2022 durch eine neue Hybridheizung (Wärmepumpe & Gas) ausgetauscht.

## Ausstattung

Betritt man das Haus durch die Eingangstür, befinden sich links ein Garderobenzimmer. Daneben liegt ein Schlafzimmer/Kinderzimmer. Anschließend gelangt man entweder durch die Küche oder das Durchgangszimmer (z.B. Arbeitszimmer) in den Wohnbereich, mit seiner großen Fensterfront zur Terrasse und zu dem kaum einsehbaren Garten. Der offene Wohn- und Essbereich wurde 2017 neu gestaltet und eine neue offene und hochwertige Küche eingebaut. Das Haus bekommt hierdurch im Erdgeschoss einen sehr offenen und modernen Charakter.

Kommt man die Treppe hinauf in das Obergeschoss liegen zur Linken zwei Gäste- bzw. Kinderzimmer mit eigenem Duschbad. Weiter geht es durch ein großes Ankleidezimmer in das Highlight der oberen Etage - das Schlafzimmer mit en suite Bad, in dem sich sowohl die Badewanne wie auch eine große Regendusche befinden. Hieran angrenzend gelangt man in das Bad mit WC und großem Waschtisch.

...und wenn euch das alles noch nicht überzeugt hat, warten auf euch außerdem ein Dampfgarer, ein Induktionsherd, eine Hängematte zum entspannen im Garten, eine Sitzlounge auf der Terrasse, ein Doppelcarport und die nettesten Nachbarn der Welt!

Das Wohnzimmer ist mit Esstisch und Sofaecke sowie TV Board ausgestattet. Ebenfalls ist das Büro mit Schreibtisch und Aktenschrank ausgestattet. In der Garderobe befindet sich eine Kommode, die Kleiderstangen sowie ein Sofa. im Obergeschoß sind zwei Betten in den Zimmern vorhanden, sowie der begehbare Kleiderschrank vorbereitet für die Kleidung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Haus ist befristet für 1-3 Jahre zu mieten. Bitte gebt bei Interesse an, für welchen Zeitraum ihr mieten möchtet.

## Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen 30ger Zone in Meiendorf. Die Grundschule Islandstrasse ist in unmittelbarer Nähe, genauso wie die Stadtteilschule Deepenhorn und das Gymnasium Meiendorf. Einkaufsmöglichkeiten gibt es im neuen Zentrum von Meiendorf, sowie in Berne und in Rahlstedt. Die nächste Bushaltestelle ist 400m entfernt und bringt Dich nach 3 Stationen nach Berne. Von hier sind es 23 min zum Hauptbahnhof.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	60,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Chillen im Garten

# Exposé - Galerie



Gartenlounge



Terrasse



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Sofaecke Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Garderobe



WC EG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie

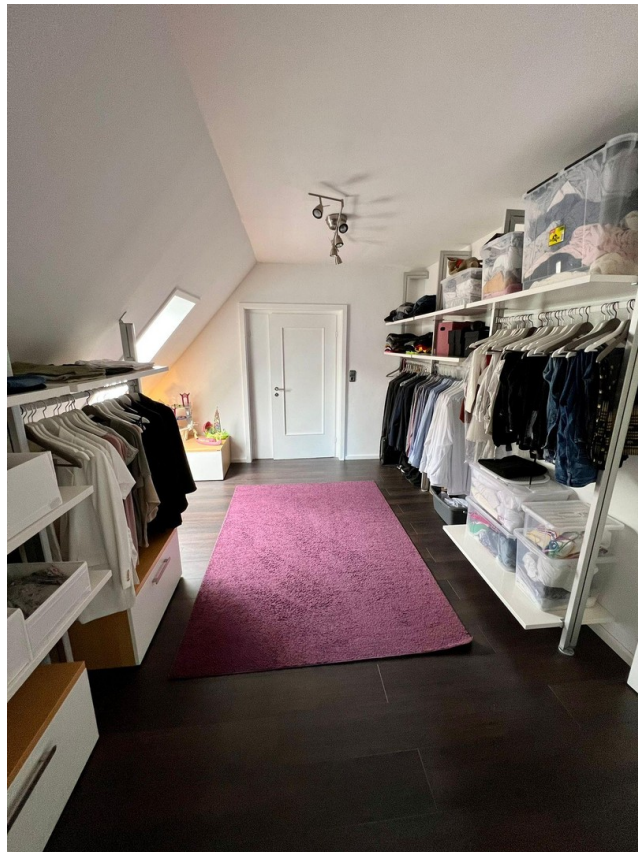


Duschbad OG



Duschbad OG

# Exposé - Galerie



begehbarer Kleiderschrank



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit en suite Bad



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie

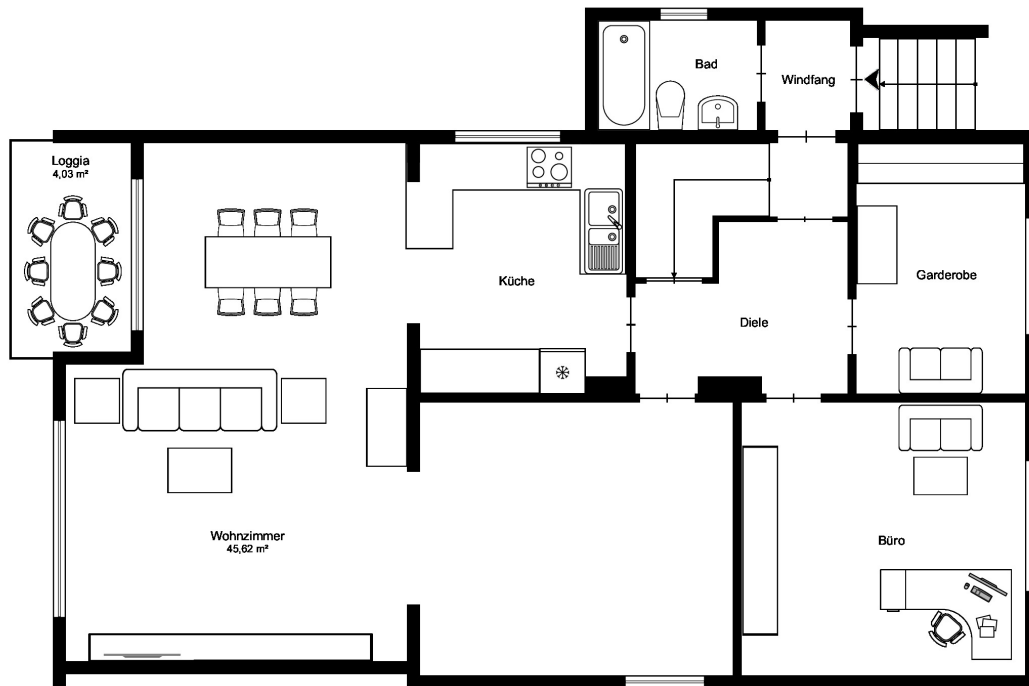


WC Schlafzimmer

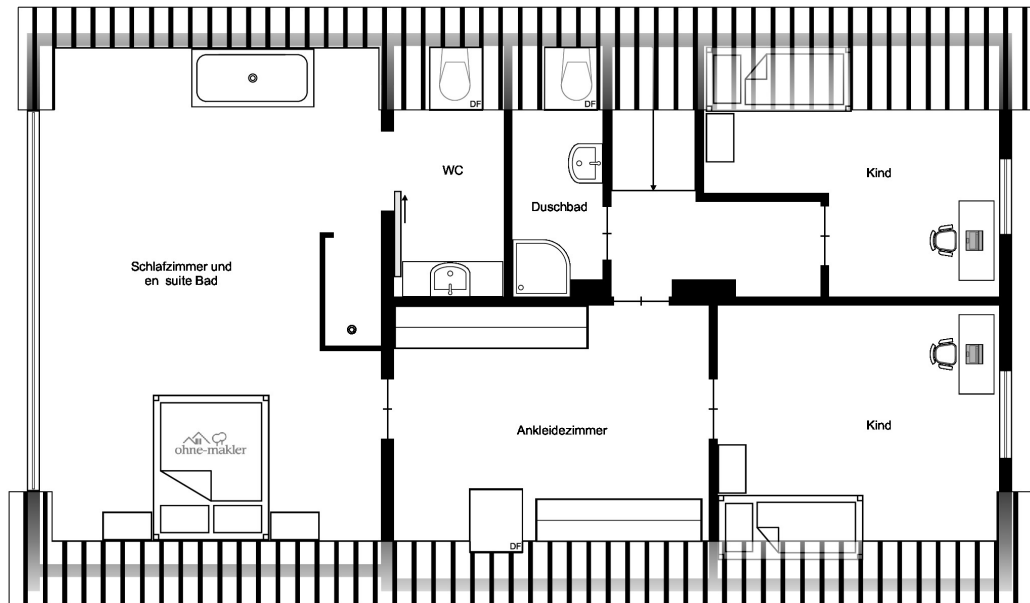


WC Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

