

Exposé

Wohnung in Hamburg

Wohnen auf Zeit: 2-Zimmer-Wohnung in Neubau- Aufstockung



Objekt-Nr. OM-273371

Wohnung

Vermietung: **1.690 € pro Monat**

Ansprechpartner:
Florian de Weryha

Holstenhofweg 8
22041 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Etage	2. OG
Zimmer	2,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	61,54 m²	Frei ab	01.04.2026
Energieträger	Gas	Mobilar	Vollmöbliert
Summe Nebenkosten	365 €	Raucher	Nein
Mietsicherheit	3.350 €	Geschlecht	Keine Einschr.
Pauschalmiete	1.690 € pro Monat	Max. Personen	2
Kaltmiete	1.325 €	Haustiere	Nicht erlaubt

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die offen geschnittene 2-Zimmer-Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Hamburg-Marienthal.

Im Dachgeschoss befinden sich die vier Neubauwohnungen, die im Zuge der Dachaufstockung auf das Bestandsgebäude aus dem Jahr 1963 geschaffen wurden. Insgesamt liegen in dem Haus 12 Wohneinheiten, verteilt auf 3 Ebenen mit zwei Hauseingängen. Im Rahmen der Baumaßnahmen im Dachgeschoss wurde das Bestandsgebäude weitgehend renoviert und die Heizungsanlage aus dem Jahr 2015 mit einer Solarthermieranlage ergänzt.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen von insgesamt sieben Tiefgaragenstellplätzen zu dieser Wohnung zu mieten. Der monatliche Mietpreis für die Tiefgarage beträgt 75€.

Ausstattung

Auf einer Wohnfläche von 61,54 m² sind zwei Zimmer, eine Küche, ein Duschbad, eine Abstellkammer und ein großer Südwest-Balkon verteilt. Besonderes Ausstattungsmerkmal ist der Balkon mit rund 9 m², der vom Wohnzimmer und vom Schlafzimmer betreten werden kann und eine Aussicht ins Grüne des rückwärtigen Gartens bietet.

Das Wohnzimmer mit einer Wohnfläche von 22,1 m² bietet eine offene und wohnliche Atmosphäre durch die verschiedenen Deckenhöhen bis zum Dachfirst. Hier beträgt die Deckenhöhe 3,27 Meter. Eine ähnliche Atmosphäre entsteht auch im 13,3 m² großen Schlafzimmer, welches eine optimale Größe für ein Doppelbett mit Nachtschränken, ein Kleiderschrank und Kommode bietet.

Die Wände der Wohnung sind feingespachtelt, geschliffen und in Weiß gemalert. In allen Wohnräumen ist Echtholzeichenparkett und im Badezimmer weiße und anthrazitfarbene Fliesen verlegt. Zudem hat das Badezimmer ein Fenster zur Belüftung.

Die neue Einbauküche, welche in einem weiß-anthrazitfarbenen Stil gehalten und mit neuen Marken-Elektrogeräten (Geschirrspüler, Backofen, Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube und Kühlschrank) ausgestattet ist, ist im Mietpreis enthalten. Die Arbeitsfläche ist besonders tief und geht in die Fensterbänke über. Auf einer Länge von rund 3,3 Metern sind Fenstermodule installiert, die viel Tageslicht beim Kochen hereinlassen. Von der Küche geht der Abstellraum (0,91 m²) ab, in dem auch die Installation des Sicherungskastens ist.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung nur "zum vorübergehenden Gebrauch" angemietet werden kann.

Hierfür muss ein sachlicher Grund wie etwa ein Praktikum, ein Projektvertrag oder ein anderer vorübergehender Sonderbedarf vorliegen, welcher sachlich eine entsprechende Kurzfristigkeit begründet.

Die zulässige Mindestmietdauer umfasst in diesem Rahmen mindestens 3 Monate und eine maximale Mietdauer von 12 Monaten.

****Über uns:****

Die Paul & Paul Immobilien GmbH ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen.

Impressums-Angaben des Anbieters des Objekts:

Paul & Paul Immobilien GmbH

Firmensitz: Apmannsweg 29

22846 Norderstedt

Registergericht: Amtsgericht Kiel

Registernummer: HRB 18552 KI

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Sven-Oliver Paul

Kontakt: Bitte nutzen Sie bei Interesse am Objekt das Kontaktformular.

Weitere Pflichtangaben (nicht für Anfragen zum Objekt):

Tel: 040 / 555 49-345

E-Mail: mieten@paulundpaul.net

Details zum Datenschutz finden Sie auf unserer Website unter: <https://www.paulundpaul.net/datenschutz/>

[WE 12]

Lage

Die Wohnung liegt im Holstenhofweg in Marienthal zwischen der Rodigallee und der Ahrensburger Straße. Sie besticht sowohl durch die gute Nahversorgung sowie durch ihre Nähe zur Natur mit ihren umliegenden Seen und weitläufigen Grünflächen.

Zu Fuß erreicht man Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Mit der nahe gelegenen Bushaltestelle "Ölmühlenweg (Süd)" hat man eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Buslinie 9 verkehrt in einer 10-Minuten-Taktung in Richtung Wandsbek und Rahlstedt.

Den "Wandsbek Markt" erreichen Sie in nur etwa zwölf Minuten. Das dort gelegene "Wandsbek Quarree" bietet ein breites Angebot an verschiedenen Geschäften, Restaurants und Cafés. Mit der U- oder S-Bahn sind Sie von dort aus binnen weniger Minuten am Hauptbahnhof und damit auch in der Hamburger Innenstadt.

Auch zur Autobahn kommt man schnell zur Anschlußstelle Jenfeld oder über den Horner Kreisel auf die A24 und A1.

Wer die Natur liebt oder gerne draußen Sport macht, wird die Nähe zum Eichtalpark und dem Flußlauf der Wandse sowie den Ostender Teich mit seinem Freibad schätzen. Wer es noch ausgedehnter mag, ist schnell am schönen Öjendorfer See und dem gleichnamigen Park.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Badezimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon



Treppenhaus vom Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Außenansicht Haus

Exposé - Grundrisse

