

Exposé

Doppelhaushälfte in Wentorf bei Hamburg

Neubau Doppelhaushälfte in schöner Lage - 4 Zimmer zzgl. ausgebauten Dachboden und Garten!



Objekt-Nr. OM-294272

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.980 € + NK**

Ansprechpartner:
Lukas Grüschow

Brookweg 34b
21465 Wentorf bei Hamburg
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	335,00 m ²	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	100,00 m ²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	145,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Nebenkosten	120 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wentorf bei Hamburg!****

Beim Betreten des Hauses erwartet Sie ein offener Eingangsbereich mit modernem Hauswirtschaftsraum und Gästebad, die stilistisch aufeinander abgestimmt wurden. Vom Flur aus gelangt man direkt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Flügeltüren, die direkten Zugang zum Garten bieten. Auf der grosszügigen Sonnenterrasse mit Süd/West Ausrichtung können Sie sich entspannen und die Ruhe im ca. 200qm grossen eigenen Garten genießen.

Eine moderne, offene Stahl/Holztreppe führt Sie ins Obergeschoss, wo sich ein Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche sowie die Schlafzimmer befinden.

Eine weitere Treppe führt zum ausgebauten Spitzboden, der als zusätzliches Home Office oder Fitnessraum, etc. genutzt werden kann.

Die hochwertige Ausstattung umfasst moderne Fliesen im Eingangsbereich, Hauswirtschaftsraum und Bad sowie hochwertige Bodenbeläge in allen Aufenthaltsräumen. Dank moderner Luft-Wärmepumpe und 3-fachverglasten Fenstern entspricht der Energieverbrauch dem Effizienzhaus 55 Standard mit sehr geringen Nebenkosten. Die installierte Photovoltaikanlage inkl. smarten Stromspeichern senkt den Strombedarf zusätzlich.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

- Energieeffiziente Bauweise
- Familienfreundlich
- Naherholungsgebiet vor der Tür
- Stadtnah und hervorragende Infrastruktur
- Geringe Nebenkosten

Eine Besichtigung des Hauses ist nach Terminabsprache möglich.

Der Anbieter benötigt folgende Bewerbungsunterlagen für diese Immobilie:
Mieterselbstauskunft, Gehaltsnachweis, Schufa Auskunft

Es wird ein Indexmietvertrag ohne Mindestmietdauer vereinbart.

Alle Angaben wurden nach besten Wissen erstellt. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Massgeblich sind ausschliesslich Vereinbarungen im Mietvertrag. Zusätzliche Nutzflächen sind nicht Bestandteil der ausgewiesenen Wohnfläche.

Lage

****Traumhafte Lage mit Nähe zur Natur und exzellenter Infrastruktur!****

Die Gemeinde Wentorf bei Hamburg liegt nur 20 Kilometer in östlicher Richtung von der Hamburger Innenstadt entfernt und genießt eine attraktive Verkehrsanbindung. Mit dem Pkw oder der S-Bahn gelangt man in 30 Min. in die Hamburger City. Wentorf zählt zu den begehrtesten Wohngebieten im Hamburger Umland. Hier findet man vorwiegend gepflegte Einfamilienhäuser und luxuriöse Villen, die dem Ort einen repräsentativen Charakter verleihen.

Die unmittelbare Nähe zum malerischen Sachsenwald und zur Wentorfer Lohe bietet ein Höchstmaß an Lebensqualität und laden zu entspannten Spaziergängen ein. Eine Fülle von Golfclubs, darunter der TTK Tontaubenklub Sachsenwald e. V., sowie zahlreiche andere Sport- und Fitnessmöglichkeiten stehen für die Freizeitgestaltung zur Verfügung.

Lokale Geschäfte, Kindertagesstätten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in der unmittelbaren Umgebung zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine ausgezeichnete ärztliche Versorgung sind ebenfalls in Wentorf vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,12 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Ansicht Garten

Exposé - Galerie



Ansicht Garten



Ansicht Strasse

Exposé - Galerie



Ansicht Wohn- Essbereich



Wohn- Essbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



Flur OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Zimmer OG



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Zimmer OG



Badezimmer EG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Ansicht Badezimmer



Spitzboden



Spitzboden

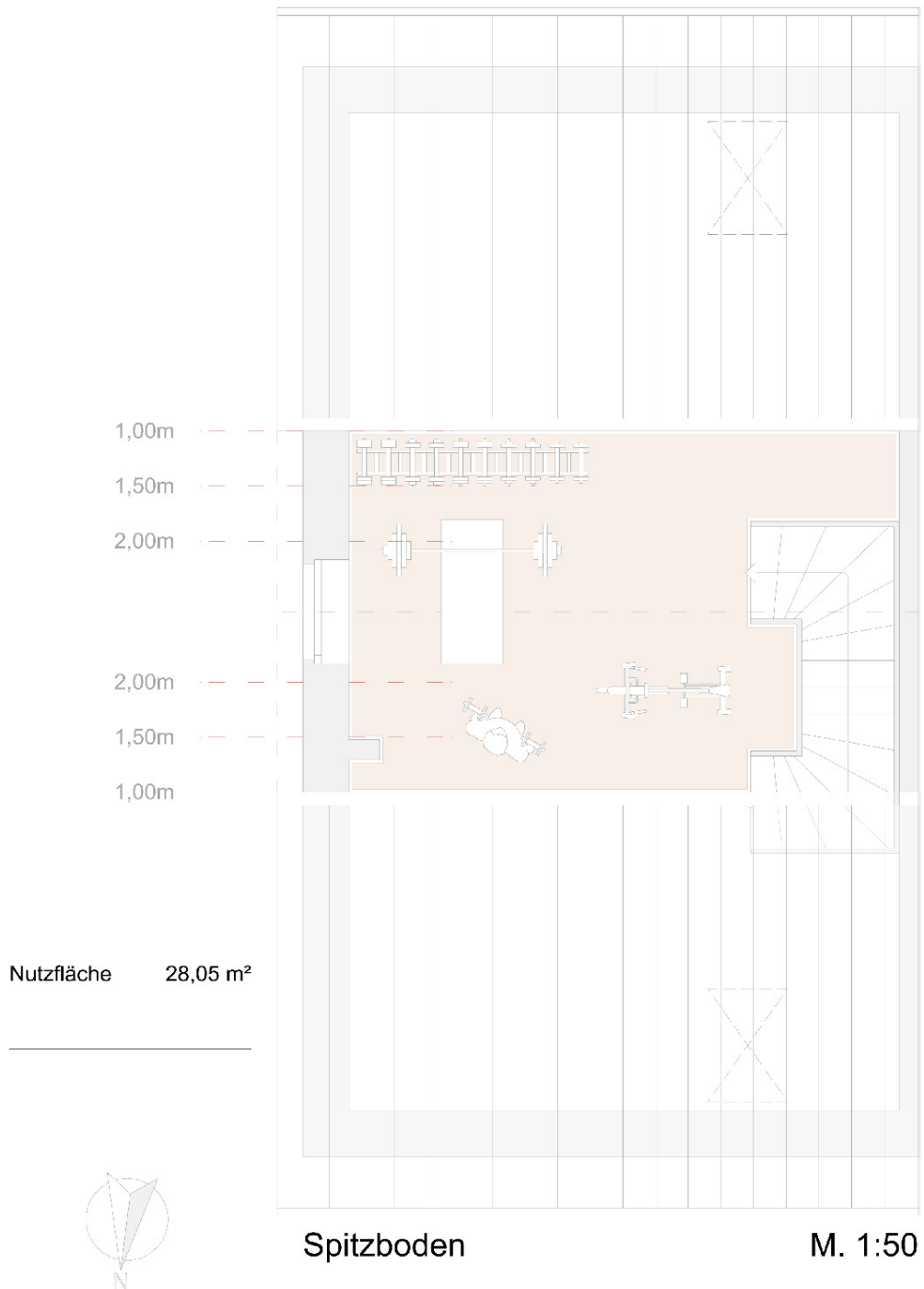
Exposé - Galerie



HWR

Exposé - Grundrisse

Nördliches Gebäude 34 b

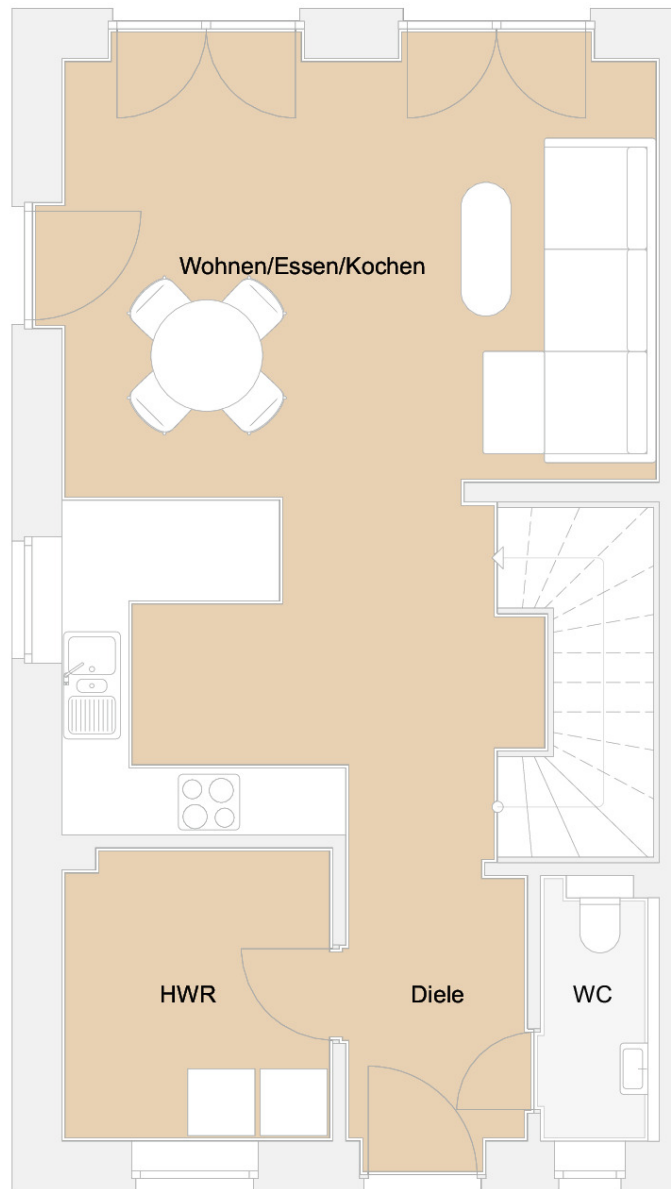


Exposé - Grundrisse

Nördliches Gebäude 34 b

Wohnfläche	
Wo./Ess./Ko.	35,66 m ²
HWR	6,34 m ²
WC	2,48 m ²
Diele	4,20 m ²
	48,68 m ²

Nutzfläche	
Wo./Ess./Ko.	37,98 m ²
HWR	6,40 m ²
WC	2,54 m ²
Diele	3,90 m ²
	50,82 m ²



Erdgeschoss



M. 1:50

Exposé - Grundrisse

Nördliches Gebäude 34 b

