

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Hamburg

### Energieeffizientes und modernes Wohnen in Hamburg-Rahlstedt



Objekt-Nr. **OM-299481**

**Zweifamilienhaus**

Vermietung: **2.500 € + NK**

22149 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	151,38 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Carports	1
Nebenkosten	270 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	6.900 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie liegt im gutbürgerlichen Hamburg-Rahlstedt. Es handelt sich um ein Zweifamilienhaus. Die freie Einheit erstreckt sich über das komplette Obergeschoss und einen Teil des Erdgeschosses.

Im Erdgeschoss finden Sie eine moderne Einbauküche in der offenen Wohnküche mit ausreichend Platz für Esstisch und Wohnbereich. Im hinteren Bereich der Küche finden sie außerdem einen Abstellraum. Die helle Diele bietet Platz für eine Garderobe. Ein Gäste-WC ist ebenfalls im Erdgeschoss vorhanden.

In das Obergeschoss gelangen Sie über eine Holzterrasse. Dort finden Sie drei Zimmer - eines davon mit separatem Ankleidebereich, ein Vollbad, einen geräumigen Hauswirtschaftsraum und Platz für einen Arbeitsplatz oder einen gemütlichen Lesebereich. Über die zwei nach Süden gerichteten Zimmer kann die Loggia betreten werden.

Die Terrasse mit pflegeleichtem Gartenanteil ist über die Wohnküche erreichbar und lädt zum Verweilen ein. Der Carport mit Schuppen bietet Platz für einen PKW und Fahrräder sowie einige Gartenutensilien.

## Ausstattung

-151 m<sup>2</sup>

-Moderne Einbauküche mit weißen Fronten

-Kühl- und Gefrierkombination, Geschirrspüler, Ofen, Induktionskochfeld & Dunstabzugshaube von Markenherstellern

-Vorratsraum

-Gäste-WC

-Vollbad mit bodentiefer Dusche

-Carport mit Schuppen

-Satellitenanlage

-Schnelles Internet über Vodafone Kabel

-Energieeffiziente Luft-Wärme-Pumpe

-Fußbodenheizung im ganzen Haus

-Smart-Home

-Elektrische Rollläden

-Loggia

-25 m<sup>2</sup> Terrasse mit eigenem Gartenanteil

-Baujahr 2019

-KfW 40

-Massivbauweise

-SAT- und LAN-Dosen in jedem Zimmer

-Wasseranschluss außen

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Verkehrsanbindung:

Die nächste Bushaltestelle ist 250m entfernt, dort verkehren die Busse der Linien 11, 29, 162, 618, X11 und X35. Diese bringen Sie in ca. 20min zum Wandsbeker Markt mit Anbindung an das U-Bahn-Netz, in ca. 40min an den Hamburger Hauptbahnhof oder in ca. 15min zum Rahlstedter Zentrum.

Mit dem PKW erreichen Sie die Innenstadt in ca. 25 Minuten, sowie die A24 mit Anschluss an die A1 in ca. 10 Minuten.

Nahversorgung:

In einem Radius von zwei Kilometern finden Sie mehrere Kindertagesstätten, sowie Grund- und weiterführende Schulen.

Auch ein umfangreiches Sportangebot wird geboten. So finden sich in näherer Umgebung z.B. einen Tennis-, einen Hockey- und einen Fußballverein.

Eine umfängliche medizinische Versorgung ist im Rahlstedter Zentrum gegeben. Der nächste Supermarkt ist nur 5 Gehminuten entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	9,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Offene Wohnküche mit Kammer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Flügeltür



Terrasse mit kleinem Garten

# Exposé - Galerie



Helle Diele mit Treppe ins OG



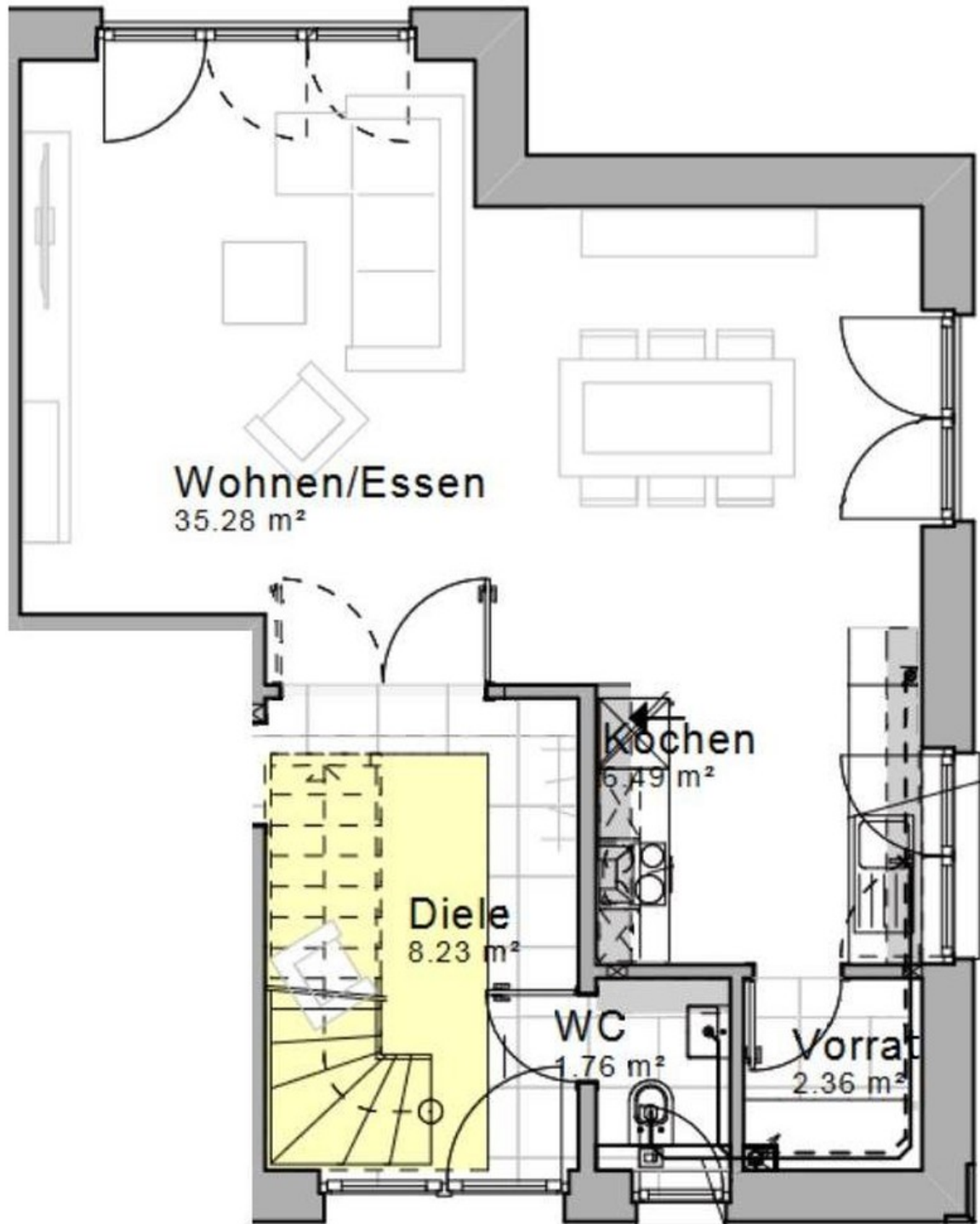
Vollbad im OG

# Exposé - Galerie



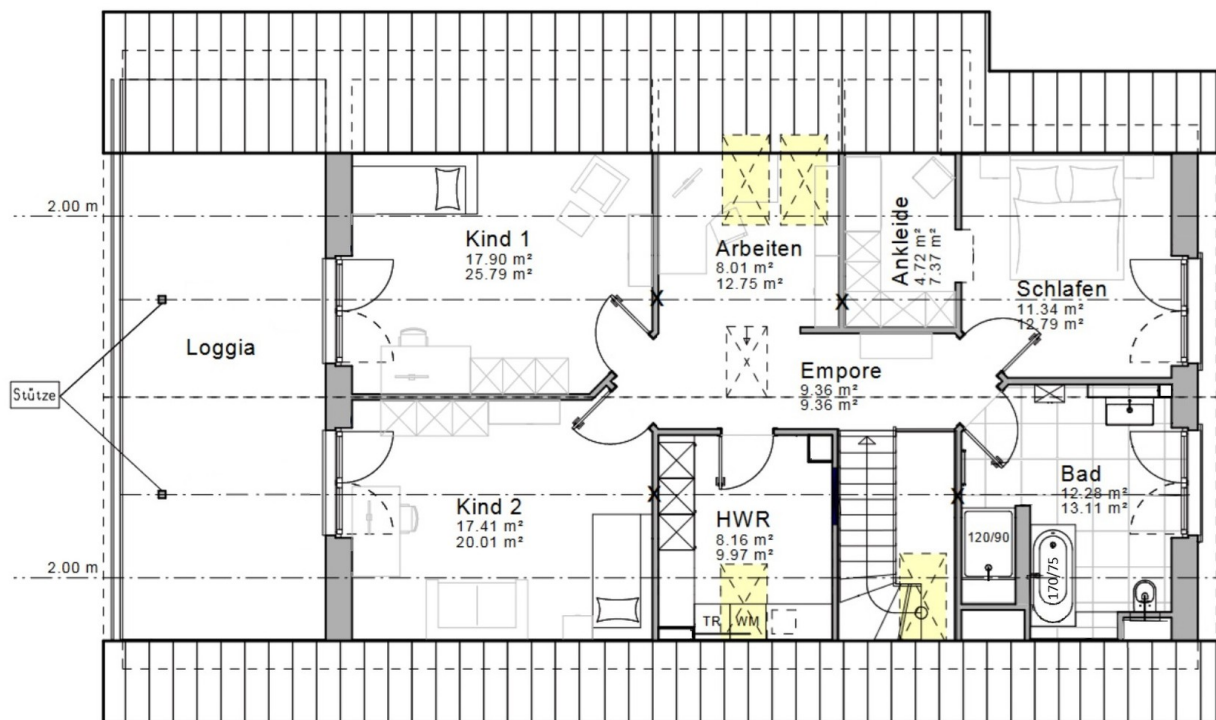
Flur OG mit Teppich

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Grundrisse

