

Exposé

Wohnung in Hamburg

**IE906 - Rahlstedt - Traumhaft modernisierte 2 Zi.-
Wohnung mit großer Terrasse in schöner Villa!**



Objekt-Nr. OM-316810

Wohnung

Vermietung: **1.280 € + NK**

Ansprechpartner:
Hausmakler Sievers

Warnemünder Weg 8
22143 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2017	Mietsicherheit	3.840 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	15.02.2025
Wohnfläche	77,92 m ²	Zustand	modernisiert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	105 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	205 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Mehrfamilienhaus wurde entkernt und nach neusten Kriterien modernisiert. Die Ausstattung ist überaus hochwertig! Das Haus betritt man durch den alten Eingang im Hochparterre. Das wunderschöne Treppenhaus mit altem Kamin zeugt von früheren Zeiten und wurde erhalten.

Die angebotene, voll sanierte 2 Zi.-Wohnung befindet sich nach hinten gelegen im UG mit herrlicher Terrasse und ist über einen separaten Eingang zu erreichen. Sie besitzt einen großzügigen Wohn-Essbereich mit großer bodentiefer Fensterfront und einer offenen modernen Einbauküche inkl. aller Elektrogeräte. Des weiteren gibt es ein Schlafzimmer, ein modernes Duschbad mit angenehmer Fußbodenheizung und Waschmaschinenanschluss. Betreten wird die Wohnung über einen kleinen Flur. In allen Wohnräumen ist hochwertiger und pflegeleichter Designbelag in Holzoptik verlegt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Ausstattung

- moderne Einbauküche inkl. aller Elektrogeräte
- modernes Duschbad mit Fußbodenheizung und Waschmaschinenanschluss
- hochwertiger Designbelag
- große Terrasse
- Kellerraum

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Es wird ein Mietvertrag mit einer Staffelmiete abgeschlossen.

Impressum:

Hausmakler Sievers

Inh. Philipp Sievers

Beim Strohhause 24

20097 Hamburg

Telefon: 040-24192865

Fax: 040-24192866

www.hausmakler-sievers.de

briefe@hausmakler-sievers.de

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnviertel von Alt-Rahlstedt.

Dieser Stadtteil im Nordosten Hamburgs zeichnet sich durch seine grüne Umgebung und seine ausgezeichnete Infrastruktur aus.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, die den täglichen Bedarf abdecken. Der nahegelegene Rahlstedter Ortskern bietet eine breite Auswahl an Geschäften und Restaurants. Für Naturliebhaber bietet der Stadtteil Parks und Grünanlagen, wie das Naturschutzgebiet Höltingbaum, ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Freien.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Hamburger Innenstadt erreichen Sie bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto in etwa 20 Minuten. Die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, und der S-Bahnhof Rahlstedt bietet eine schnelle Verbindung in die City.

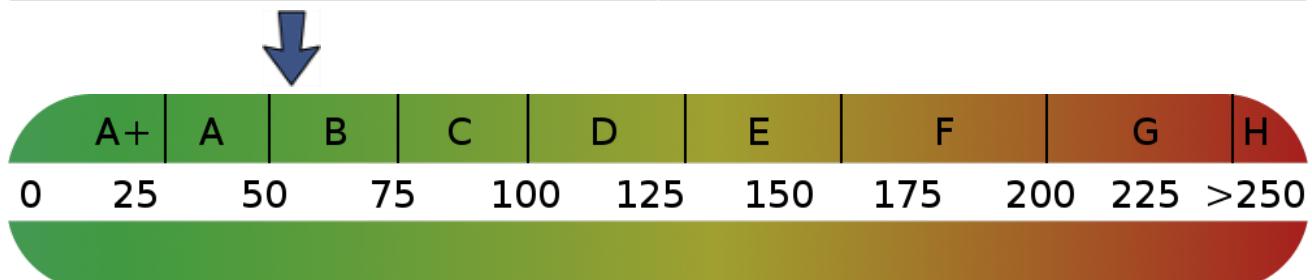
Die Grundschule Neurahlstedt und Stadtteilschule sind beide knapp 1000m entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	56,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

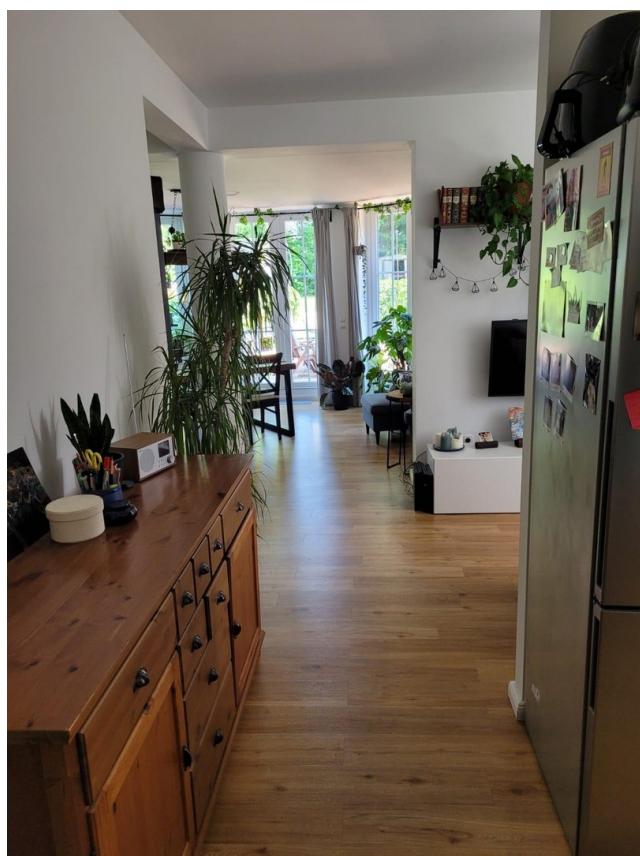


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse



Blick - Küche und Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Terrasse



Küche

Exposé - Galerie



Esszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Duschbad

Exposé - Galerie

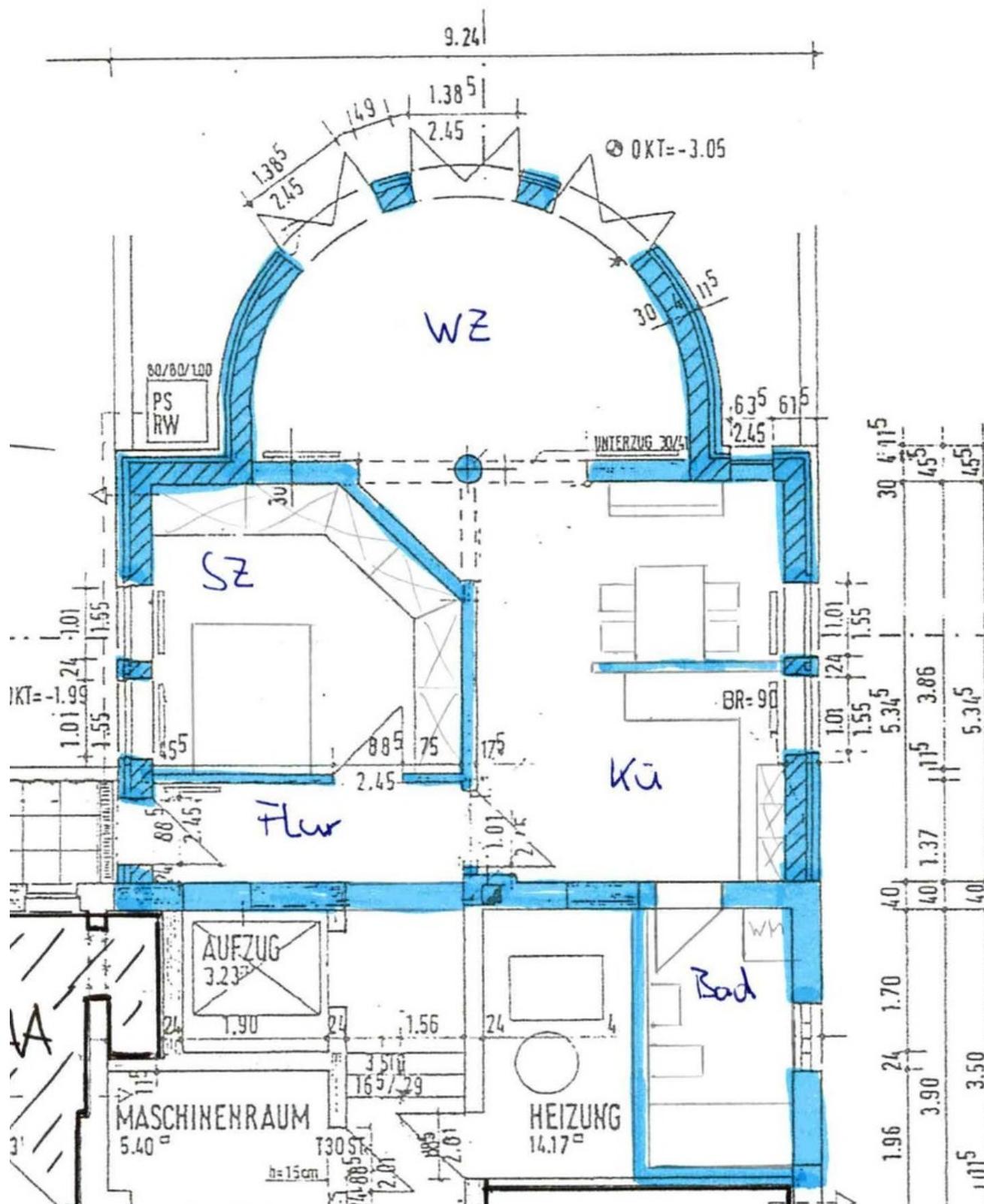


Duschbad



Aussenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss