

# 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
Etagen	3
Zimmer	2,00
Wohnfläche	77,92 m²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	100 €
Heizkosten	105 €
Summe Nebenkosten	205 €

Mietsicherheit	3.840 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	15.02.2025
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
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 Wohnräume 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 Strohause 24

20097 Hamburg

Telefon: 040-24192865

Fax: 040-24192866

[www.hausmakler-sievers.de](http://www.hausmakler-sievers.de)

[briefe@hausmakler-sievers.de](mailto:briefe@hausmakler-sievers.de)

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnviertel von Altrahlstedt.

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/(m²a)
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



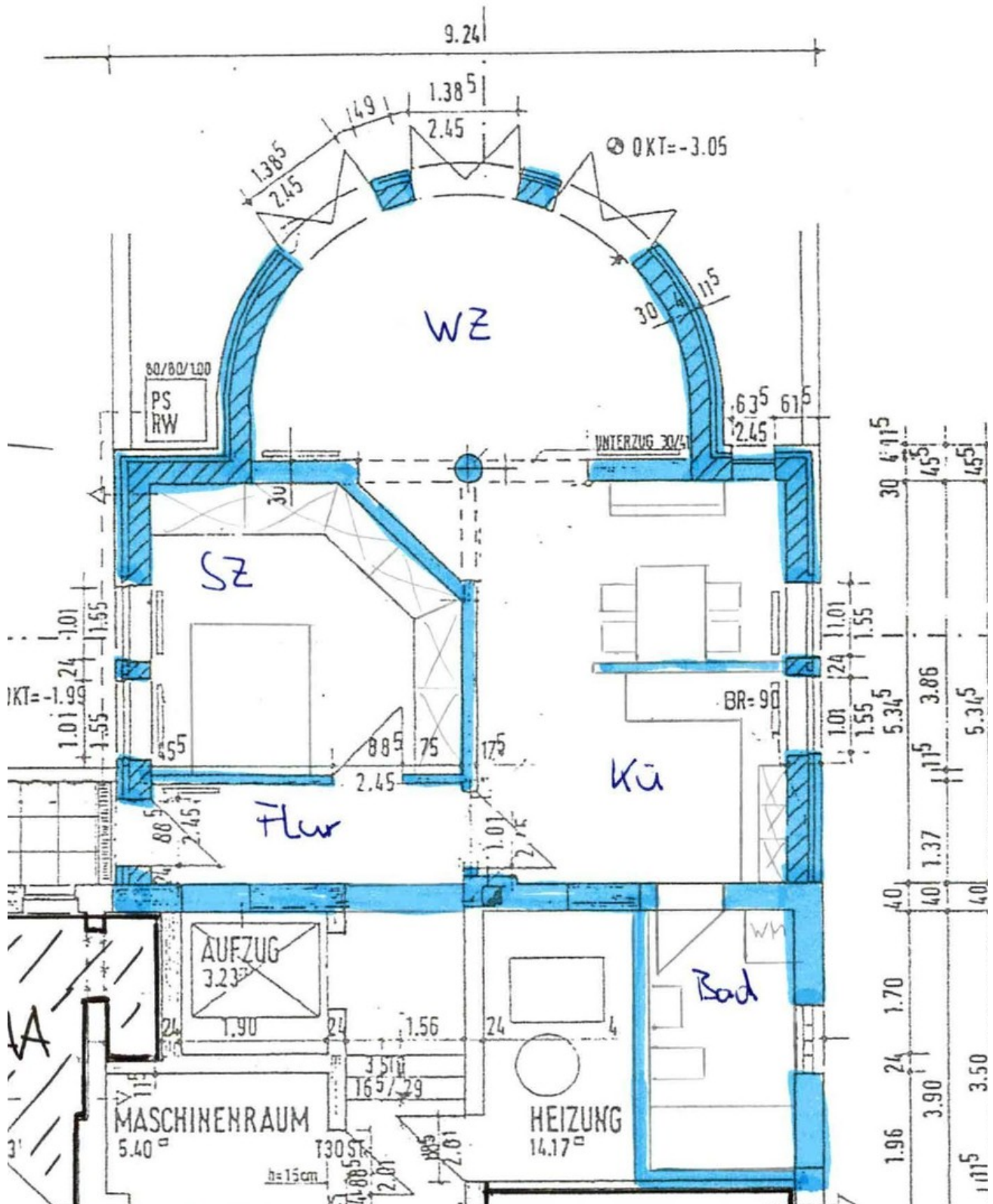
Duschbad



Aussenansicht



# Exposé - Grundrisse



Grundriss