

# Exposé

## Haus in Hamburg

### VOLLAUSGESTATTETES KFW40-STADTHAUS NÄHE U1 & AIRPORT



Objekt-Nr. **OM-353231**

**Haus**

Vermietung: **2.590 € pro Monat**

22417 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2012	Heizung	Fußbodenheizung
Etagen	3	Mietdauer min.	3
Zimmer	4,00	Mietdauer max.	9
Wohnfläche	111,00 m <sup>2</sup>	Frei ab	15.01.2026
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	2.590 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	2.590 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Zustand	modernisiert	Max. Personen	4
Etage	Erdgeschoss	Haustiere	Nach Vereinbarung
Carports	1		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein exklusiv möbliertes Stadthaus, welches zeitlich befristet zur Zwischen- bzw. Geschäftsvermietung angeboten wird und damit eine attraktive Alternative zu dauerhaft vermieteten Objekten darstellt.

Das hochmoderne Stadthaus verfügt über ca. 111 m<sup>2</sup> lichtdurchflutete Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen sowie zwei Terrassenbereiche. Es bietet max. 4 Personen komfortabel Platz und überzeugt durch eine durchdachte Raumstruktur ohne Dachschrägen. Die großzügige Raumaufteilung umfasst einen offenen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, drei Schlafzimmer sowie zwei moderne Sanitärbereiche: ein Vollbad mit Wanne & Dusche im 1. OG sowie ein Gäste-WC im EG. Ein zusätzlich im 1. OG integrierter Hauswirtschaftsraum bietet praktischen Stauraum und ist mit einer modernen Waschmaschine sowie einem separaten Trockner ausgestattet.

Großzügige Fensterflächen in allen Wohn- und Schlafzimmern sorgen für eine außergewöhnliche Helligkeit, die den gesamten Innenraum mit natürlichem Tageslicht durchflutet und eine einladende, freundliche Atmosphäre schafft – ganz gleich zu welcher Jahreszeit.

Hochwertige Schlafräume & Rückzugsorte:

Das Hauptschlafzimmer im Staffelgeschoss ist mit einem hochwertigen Boxspringbett ausgestattet und bietet direkten Zugang zur privaten Süd-West-Dachterrasse, die ebenfalls viel Licht und Sonne verspricht. Die beiden weiteren Schlafzimmer zeichnen sich ebenso durch große Fensterflächen und freundliches Tageslicht aus. Sie verfügen über multifunktionale Einzelbetten, welche tagsüber auch als Sofa genutzt werden können, clevere Stauraumlösungen sowie jeweils einen Schreibtisch – ideal zum Arbeiten oder Entspannen.

Ein besonderes Plus für Autofahrer: Ein eigener, geschützter Carport-Stellplatz auf dem Hinterhof des Haus steht Dir während der Mietdauer exklusiv zur Verfügung – selbstverständlich bereits im Mietpreis enthalten. Du genießt damit nicht nur wettergeschützten Parkkomfort, sondern auch die Sicherheit eines festen Stellplatzes, ganz ohne Parkplatzsuche – ein seltener Vorteil in Hamburg.

Das hier angebotene Stadthaus eignet sich ideal für Berufstätige, Expats, Projektmitarbeiter\innen, Paare oder Familien, die für einen befristeten Zeitraum ein stilvolles Zuhause auf Zeit in Hamburg suchen.

Mietbedingungen & Verfügbarkeit:

Die Vermietung erfolgt ausschließlich möbliert, zeitlich befristet und im Rahmen einer Zwischen- bzw. Geschäftsvermietung nach gemeldetem Sonderbedarf gem. den gesetzlichen Vorgaben der Stadt Hamburg. Es handelt sich ausdrücklich NICHT um eine (touristische) Kurzzeitvermietung. Die Mietdauer beträgt mind. 3 bis max. 9 Mon.. Eine Anmeldung beim Einwohnermeldeamt ist selbstverständlich möglich bzw. abhängig von der Mietdauer obligatorisch.

Die pauschalierte Gesamtmiete beinhaltet den im Mietvertrag ausgewiesenen Einrichtungs-, Ausstattungs-, Inventar- und Möblierungszuschlag gemessen am jeweiligen Zeitwert gem. AfA, die Gartennutzung, einen privaten Carport-Stellplatz sowie einen pauschalen Ansatz für sämtliche Nebenkosten, u.a. die Heizkosten auf Basis einer ganzjährigen Nutzung mit einem 3-Pers-Haushalt, Kalt- und Warmwasser inkl. Abwasser, GEZ- und Internetgebühren, Stromkosten und die mieterseitige Grundsteuer. Bei einer Nutzung mit 4 Personen (max.) fällt ein Nebenkostenzuschlag i. H. v. von 3% bezogen auf die angegebene, monatliche Pauschalmiete an. Die Vermittlung durch ist provisionsfrei für Mieter:innen (gemäß §1 abs. 1a WohnVermittG).

Für Fragen zur Vertragsgestaltung, Kautionszahlungsmöglichkeiten oder einer individuellen Mietdauer stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Besichtigungen sind ausschließlich nach vorheriger Absprache sowie Angabe Ihrer persönlichen Kontaktdaten inkl. Melde-/ Geschäftsadresse möglich.

# Ausstattung

Gebäudetechnik & Energieeffizienz:

Das im Jahr 2012 zum Bezug fertiggestellte und 2020 modernisierte Effizienzhaus 40 (WK-40) ist ein Paradebeispiel für nachhaltiges Wohnen in der Stadt. Es wird vollständig ohne fossile Brennstoffe betrieben – eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe versorgt sowohl Warmwasser als auch die behagliche Fußbodenheizung. Der gesamte Strombedarf des Stadthauses wird zu 100 % aus erneuerbaren Energien gedeckt. Somit leisten Sie einen aktiven Beitrag zu einer klimaneutralen Energiebilanz und tragen aktiv zur nachhaltigen Ressourcen-Nutzung bei. Ergänzt wird diese nachhaltige Energiekonzept durch dreifach verglaste Fenster sowie eine automatisierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die auch bei geschlossenen Fenstern ein angenehmes Raumklima sicherstellt und einen angenehmen Schlafkomfort erlaubt.

Vollmöblierte Vermietung mit Stil und Komfort:

Die Ausstattung und Möblierung des Hauses erfolgen eben nicht im Stil einer anonymen Mietimmobilie, sondern basieren auf einem individuellen, hochwertigen Einrichtungskonzept. Zum Einsatz kamen ausschließlich ausgewählte Materialien wie u.a. großformatige Feinsteinzeugfliesen in Betonoptik, eine grifflose BAUFORMAT-Einbauküche mit matt lackierten Fronten nebst Villeroy & Boch-Spülstein sowie Armaturen von Hansgrohe.

Zur Ausstattung gehören unter anderem eine maßgefertigte TV-Wand mit 55-Zoll Fernseher inkl. Apple TV, diverse hochwertige Massivholzmöbel sowie ein durchdachtes Lichtkonzept. Die voll ausgestattete Küche bietet neben Besteck, Geschirr und sämtlichen Kochutensilien auch eine Espresso-Maschine, Milchaufschäumer, Wasserkocher und Toaster sowie eine Geschirrspülmaschine.

Im angegebenen Mietpreis enthalten sind u.a.:

- Hochwertige Möblierung inkl. Dekorationsartikel
- Voll ausgestattete Küche inkl. Ess- und Kochgeschirr, Besteck & Geschirrtücher
- Backofen sowie Induktionskochfeld mit 4 Platten
- Geschirrspüler
- Großer Kühl-/Gefrierschrank
- Toaster, Wasserkocher, Brita-Wasserfilter & großer Standmixer
- Siebträger-Espresso-Maschine und elektrische Saftpresse
- Waschmaschine & Trockner im HWR
- DSL-Internetzugang mit WLAN auf allen Etagen
- Zwei TV-Geräte (Smart-TV) inkl. Apple TV (m EG), WLAN-Radio
- Bettwäsche, Decken, Kissen, Handtücher in allen Größen
- Gartenmöblierung (2 Sets: Tisch & Stühle)
- Kfz-Stellplatz im Carport für einen Pkw
- GEZ-(Rundfunkgebühren) inkl.
- Grundsteuer inkl.

## Weitere Ausstattung:

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

## Lage

Das Stadthaus befindet sich im nordwestlichen Hamburger Stadtteil Langenhorn, einer ruhigen und gleichzeitig hervorragend angebundenen Wohnlage. Trotz der angenehmen Wohnatmosphäre mit viel Grün in der Umgebung profitieren Mieter von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie einer Vielzahl an

Nahversorgungseinrichtungen, gastronomischen Angeboten und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe.

Die Immobilie ist nur wenige Gehminuten von der U-Bahn-Station „Ochsenszoll“ (Linie U1) gelegen. Die Verbindung zum Hamburger Hauptbahnhof sowie zum Flughafen Hamburg (HAM) ist unkompliziert und bequem:

Vom Hamburger Flughafen gelangt man mit der U-Bahnlinie U1 Richtung „Ohlstedt/ Großhansdorf“ in wenigen Minuten zur Station „Ochsenszoll“.

Vom Hamburger Hauptbahnhof aus erreicht man die Unterkunft ebenfalls mit der U1 Richtung „Norderstedt Mitte“ in etwa 25 Minuten Fahrzeit.

Von der Haltestelle „Ochsenszoll“ folgt man der Straße in Richtung „Schmuggelstieg“ und erreicht in einer Seitenstrasse nach etwa 300 Metern das Haus auf der linken Seite, gegenüber dem Autohaus AUDI/VW/SEAT.

In unmittelbarer Nähe befindet sich das beliebte Einkaufsviertel „Schmuggelstieg“, das mit einer charmanten Mischung aus inhabergeführten Läden, Supermärkten (u. a. REWE, ALDI, EDEKA), Drogerien, Bäckereien und Apotheken alle Einkäufe des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß ermöglicht. Auch ein Wochenmarkt findet dort regelmäßig statt. Zusätzlich befinden sich im näheren Umkreis diverse Arzthäuser, Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken, die eine gute medizinische Versorgung sicherstellen.

Für Familien oder Paare mit Kindern ist ebenfalls gesorgt: In der Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen, die fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar sind.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: der Stadtpark Norderstedt, der Tangstedter Forst sowie diverse Sportvereine und Fitnessstudios bieten vielseitige Erholungs- und Bewegungsmöglichkeiten im Grünen.

Durch die gute Lage und vollständige Infrastruktur eignet sich die Immobilie ideal für Berufstätige, Projektmitarbeiter:innen, Paare oder Familien, die auf Zeit ein komfortables, stilvoll möbliertes Zuhause mit exzellenter Anbindung und hoher Lebensqualität suchen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	42,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Helles Wohnzimmer mit Essecke

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit TV & Essplatz



Elegantes Wohnambiente

# Exposé - Galerie



Gemütliche Essecke für 6 Pers.



Einbauküche von Bauformat

# Exposé - Galerie



Hochwertige Küche mit Essplatz



Trendiges Gäste-WC im EG

# Exposé - Galerie



Elegantes Treppenhaus



Schlafzimmer-3 im Studio

# Exposé - Galerie



Studio mit viel Stauraum



Masterbedroom im Studio

# Exposé - Galerie



Studio mit Dachterrasse



Gemütliche Dachterrasse im DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer-1 m. Schreibtisch



Schlafzimmer-2 hell & geräumig

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer-2 m. Schreibtisch



Modernes Vollbad mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Stilvolles Bad mit Dusche



Gemütliche Terrasse

# Exposé - Galerie



Pflegeleichter Steingarten



Hinterhof mit Stellplatzanlage

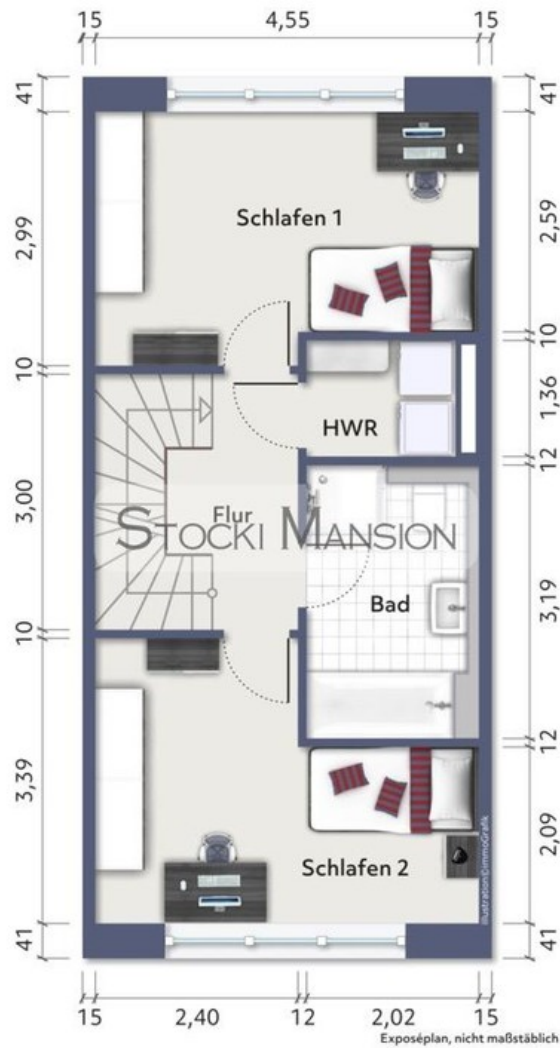
# Exposé - Grundrisse



## Stadthaus Hamburg - EG

Grundriss EG

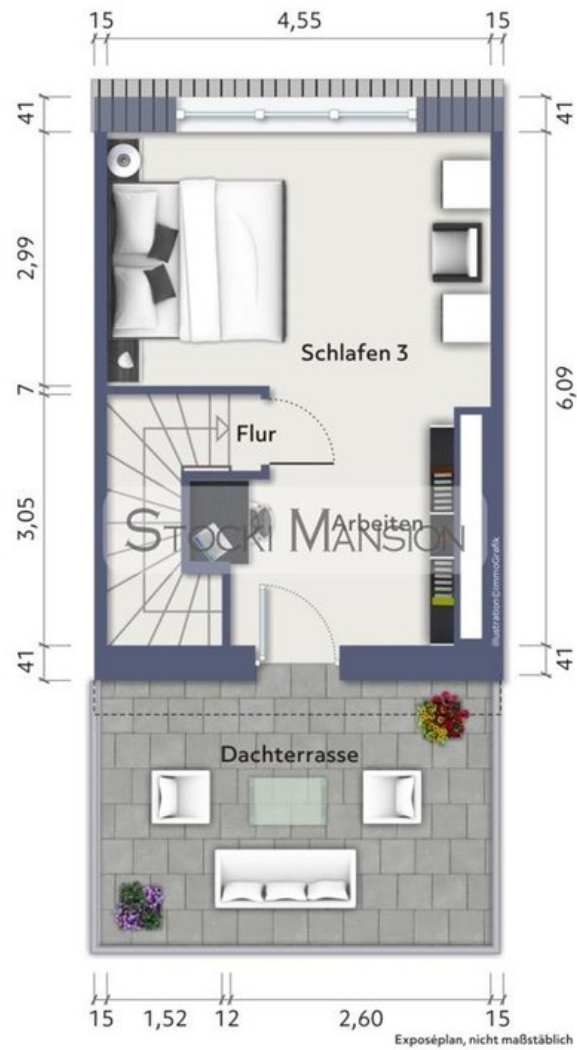
# Exposé - Grundrisse



## Stadthaus Hamburg - 1. OG

Grundriss 1. OG

# Exposé - Grundrisse



## Stadthaus Hamburg - 2. OG

Grundriss 2. OG (Studio)

# Exposé - Grundrisse

## Gebäudeschnitt



Gebäudeschnitt