

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Itzehoe

**Helle und großzügige 3,5 Zi. Dachgeschosswhng. im Zweifamilienhaus – Gepflegt, modernisiert, ruhig**



Objekt-Nr. **OM-365318**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Fatih Tunc  
Telefon: 0177 8964324

25524 Itzehoe  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1993	Mietsicherheit	2.700 €
Zimmer	3,50	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Zustand	nach Vereinbarung
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unsere gepflegte Dachgeschosswohnung in einem ruhigen Zweifamilienhaus wartet auf neue Mieter. Gleichzeitig freuen wir uns darauf, sympathische neue Nachbarn willkommen zu heißen.

## Highlight - Wohlfühloase

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Neubaugebiet mit Tempo-30-Zone und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle Wohnatmosphäre und einen guten energetischen Standard.

Obwohl es sich um eine Dachgeschosswohnung handelt, entsteht durch die großzügige Grundfläche von rund 100 m<sup>2</sup> und die durchdachte Planung kaum das typische Dachgeschossgefühl. Große, lichtdurchflutete Räume schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Zusätzlichen Wohnkomfort bieten die im Juni 2026 geplanten Fliegengitter an sämtlichen Fenstern, einschließlich der Dachflächenfenster. Dadurch können die Fenster insbesondere in den Sommermonaten auch nachts geöffnet bleiben, ohne dass Insekten eindringen. Dies sorgt für eine angenehme Belüftung und ein behagliches Raumklima.

Der moderne Vinylboden, die Fußbodenheizung in allen Räumen sowie die Beheizung über eine Wärmepumpe sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und geringere Energiekosten. Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

\*\*Hinweis:\*\*

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet. Aufgrund einer familiären Veränderung des aktuellen Mieters wird ein neuer Mieter bzw. Nachmieter gesucht.

## Ausstattung und Highlights

- \* Ruhiges Wohnen im Zweifamilienhaus
- \* Attraktive Lage im Neubaugebiet
- \* Tempo-30-Zone
- \* Ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Kaum Dachgeschossgefühl durch großzügige Raumaufteilung
- \* Helle und lichtdurchflutete Zimmer
- \* Große offene Wohn- und Essküche
- \* Fußbodenheizung in allen Räumen
- \* Eigener Hauseingang
- \* Mitnutzung eines Gartenhauses als Abstellfläche (50 %)
- \* Moderne Wärmepumpenheizung
- \* Gepflegter Gesamtzustand
- \* Juni 2026 Montage von innenseitigen Fliefengittern

## Raumaufteilung (ca.-Angaben)

Siehe auch beigefügten 3D-Grundriss.

- \* Wohnzimmer: ca. 22 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 24 m<sup>2</sup> Grundfläche)
- \* Offene Küche mit Einbauküche: ca. 8 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 10,5 m<sup>2</sup> Grundfläche)
- \* Schlafzimmer 1: ca. 15,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 18,4 m<sup>2</sup> Grundfläche)

- \* Schlafzimmer 2: ca. 16,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 19,5 m<sup>2</sup> Grundfläche)
- \* Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer: ca. 6,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 8 m<sup>2</sup> Grundfläche)
- \* Badezimmer: ca. 6,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 8 m<sup>2</sup> Grundfläche)
- \* Flur

#### ## Gartenmitbenutzung

Die Wohnung hat keinen Balkon. Im Hintergarten liegt unser eingefriedeter Garten. Nach Absprache kann ein eigener Gartenbereich zum Verweilen oder Grillen eingerichtet werden. Die Gartennutzung erfolgt im Sinne eines freundlichen und rücksichtsvollen Miteinanders. Die Aufstellung eines Swimmingpools sowie Freizügigkeit sind jedoch nicht erlaubt.

#### ## Angaben bei Interesse

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um folgende Informationen:

- \* Anzahl der einziehenden Personen (inkl. Alter)
- \* Familiäre Situation
- \* Berufliche Situation
- \* Berufe der zukünftigen Mieter
- \* Monatliches Haushaltsnettoeinkommen
- \* Gewünschter Einzugstermin

Bei Haustierhaltung bitten wir zusätzlich um folgende Angaben:

- \* Tierart
- \* Anzahl der Tiere
- \* Rasse
- \* Foto des Tieres

#### ## Finanzielle Voraussetzungen

Gesichertes Einkommen mit unbefristetem Arbeitsvertrag ohne Zahlung durch Jobcenter.

#### ## Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns über eine kurze Nachricht mit Angaben zu Ihrer familiären und beruflichen Situation, der Personenzahl, Ihrem Haushaltsnettoeinkommen, dem gewünschten Einzugstermin sowie ggf. Informationen zu vorhandenen Haustieren.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem modernen Neubaugebiet mit Tempo-30-Regelung und ohne fließenden Durchgangsverkehr.

Das Umfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und einer angenehmen, ruhigen Nachbarschaft.

Die nächste Bushaltestelle liegt in einer Entfernung von ca. 350m. Mit diesem kann zum einen die Itzehoer Innenstadt wie auch der Bahnhof in Kremperheide Richtung Hamburg erreicht werden. Die Innenstadt liegt in ca. 5 km Entfernung zum Wellenkamp.

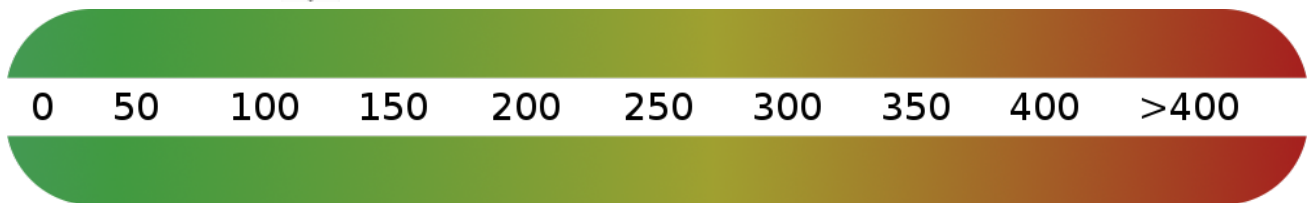
Lebensmittel für den tägliche Bedarf können Sie beim Bäcker, Aldi oder Rewe einkaufen, welche im Abstand von rund 1km entfernt liegen. Daneben ist auch ein Dönerladen und weitere Geschäfte in rund 600m Entfernung vorhanden.

**Infrastruktur:**

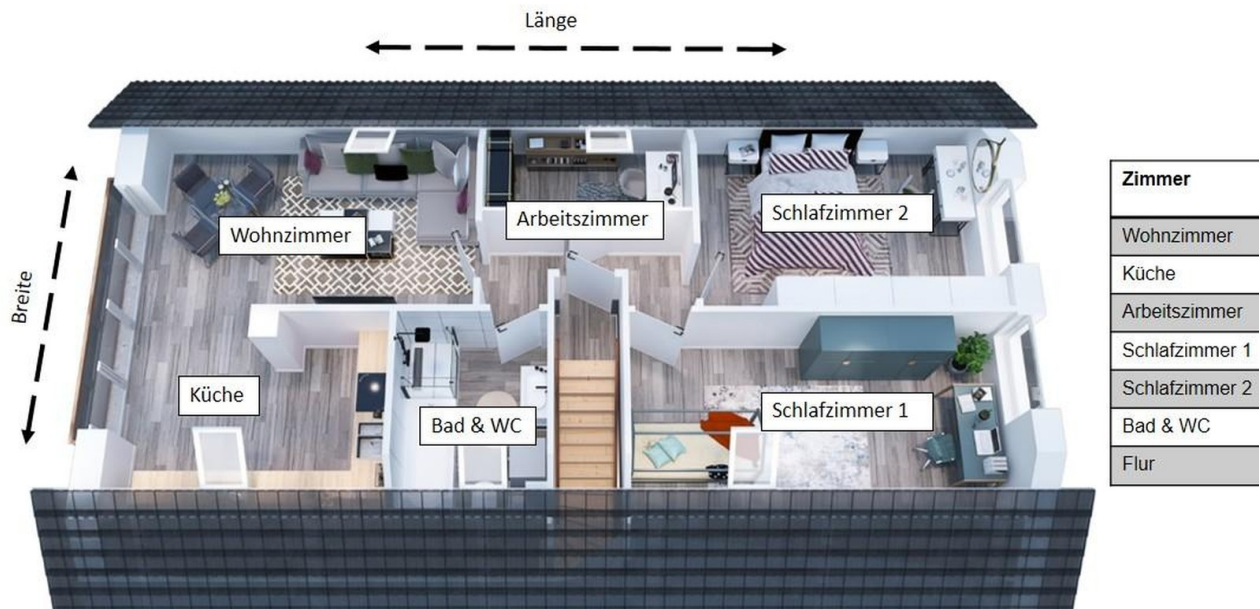
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	120,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



# Exposé - Galerie

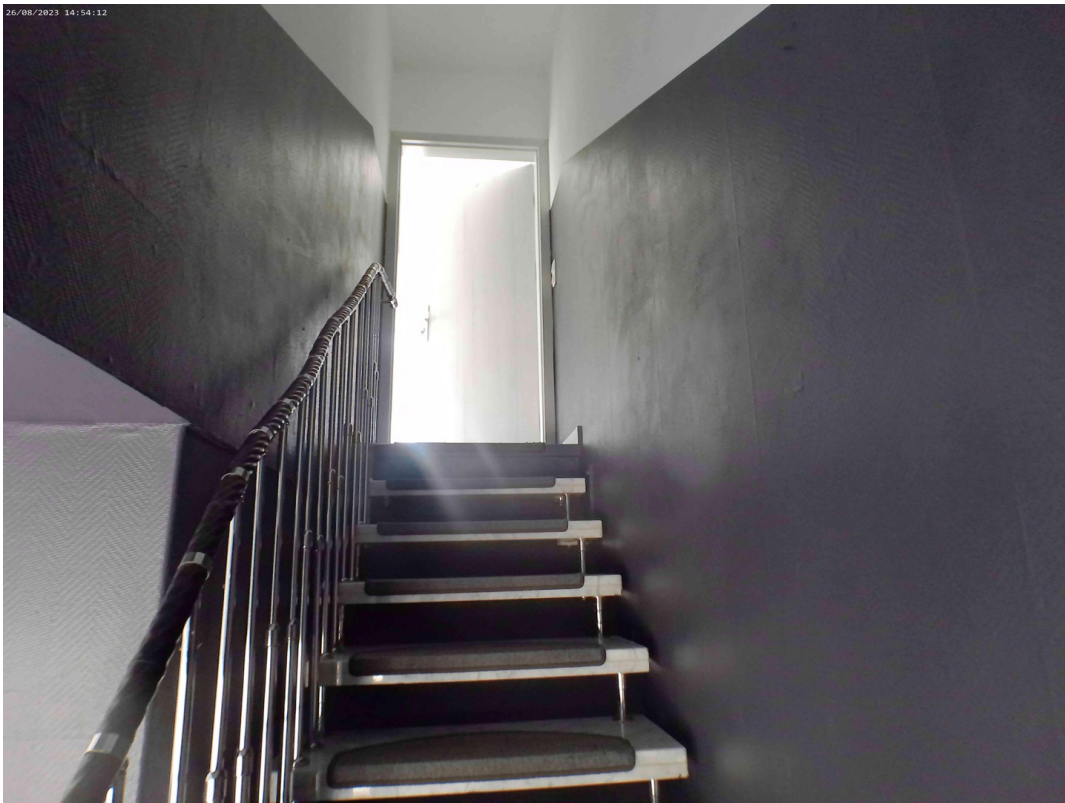


Grundriss mit Maße

# Exposé - Galerie



Separater Hauseingang



Treppe zur Wohnung

# Exposé - Galerie



Foto Wohnzimmer



Foto Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Foto Wohnzimmer



Blick zur Wohn-/Essküche

# Exposé - Galerie



Blick in die Küche



Weiter Blick zur Küche

# Exposé - Galerie



Blick von Küche ins Wohnzimmer



Blick Flur

# Exposé - Galerie



Blick Flur



Blick Flur

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer weiteres Foto

# Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer 1 links



Großes Schlafzimmer 1 links

# Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer 2 rechts



Großes Schlafzimmer 2 rechts

# Exposé - Galerie



Bad und WC



Bad und WC

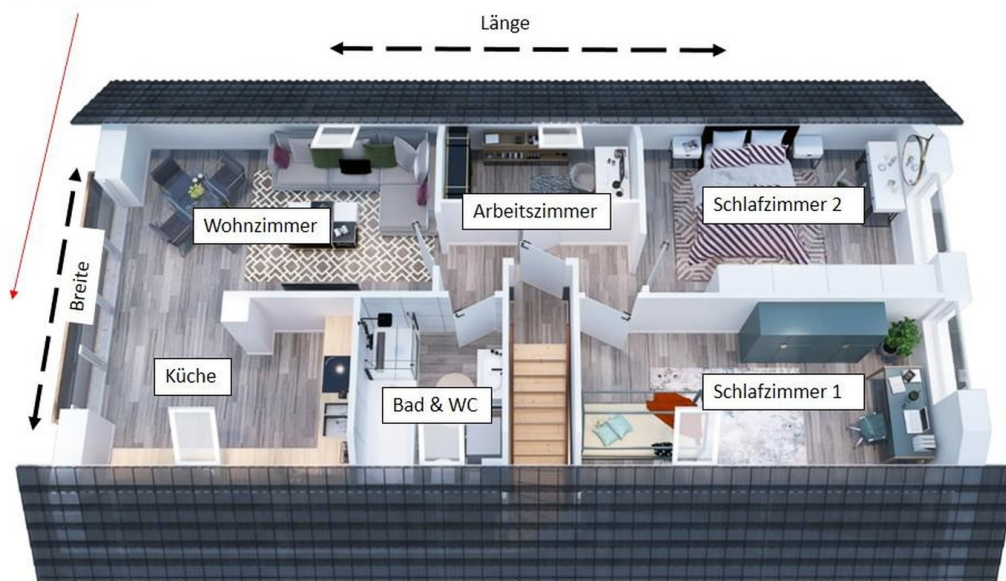
# Exposé - Galerie



Bad und WC

# Exposé - Grundrisse

Wohnung ohne  
Balkon/Terrasse



Zimmer	Größe
Wohnzimmer	5,3
Küche	3,9
Arbeitszimmer	3,5
Schlafzimmer 1	5,7
Schlafzimmer 2	4,6
Bad & WC	2,6
Flur	1,8

3d Grundriss