

Exposé

Wohnung in Hamburg

**@HOME ★ DESIGN BUSINESS APARTMENT IM HERZEN
HAMBURGS ★ virtuelle Besichtigung / nur möbliert**



Objekt-Nr. OM-405279

Wohnung

Vermietung: **1.190 € + NK**

20097 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2018	Miete Garage/Stellpl.	100 €
Etagen	7	Mietsicherheit	3.500 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	57,50 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	57,50 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	4. OG
Heizkosten	60 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wichtiger Hinweis zur Anzeige & zum Ablauf

Bitte lesen Sie die Informationen vollständig durch.

Alle relevanten Details zur Wohnung finden Sie bereits vollständig in dieser Anzeige.

Es werden ausschließlich qualifizierte Anfragen berücksichtigt (positive SCHUFA, passendes Haushaltseinkommen).

✓ So läuft der Besichtigungsprozess ab:

1. Kurze, aussagekräftige Anfrage

Bitte stellen Sie sich kurz vor (Personenanzahl, Beruf, Haushaltsnettoeinkommen, gewünschte Mietdauer).

2. Virtuelle 360°-Besichtigung

Bei Passung erhalten Sie einen Link zur Online-Besichtigung.

3. Vorprüfung der Unterlagen

Bei weiterem Interesse prüfen wir SCHUFA, Selbstauskunft und Haushaltsunterlagen.

4. Vor-Ort-Besichtigung

Ein Termin erfolgt ausschließlich nach positiver Vorprüfung und beiderseitigem Interesse.

5. Mietvertragsabschluss

Bitte haben Sie Verständnis:

Vor-Ort-Besichtigungen finden nur nach erfolgreicher Online-Vorabprüfung statt. Das spart Zeit für beide Seiten und sorgt für einen effizienten, transparenten Ablauf.

Wir bitten daher von allgemeinen Besichtigungsanfragen ohne Unterlagen oder Vorstellung abzusehen. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Verfügbarkeit & Mietrahmen

Bezugsfrei ab: sofort

Mietform: nur Vollmöbliert

Vertrag: unbefristet

Mietkonditionen im Überblick

Max. Personenzahl: 2

Haushaltseinkommen \geq 4.500 € Netto

Haustiere: Nicht erlaubt

Nettokaltmiete: 1.190 € / Monat

Nebenkosten (Heizung, Wasser, Haus): 150 € / Monat

Vollmöblierung & komplette Ausstattung: 285 € / Monat

→ inkl. Couch, Smart-TV, Schränke, Geschirr, Hotelbettwäsche, Handtücher – alles von A bis Z

Optional: Duplex-Stellplatz: 100 € / Monat (kann auch unvermietet werden)

Kaution: 3.500 €

☆☆ Key Facts – Highlights der Wohnung

Design-Einbauküche mit Markengeräten

Induktionskochfeld mit integriertem Wrasenabzug (Downlüfter)

Fischgrät-Parkett

Ankleidezimmer

Bodentiefe Fenster und lichtdurchflutete Räume

Fußbodenheizung

XXL-Dusche mit Massage-Duschpaneel

Tiefgaragen-Parkplatz

Aufzug

Loggia mit Süd-West-Ausrichtung

Fahrradraum und Keller

Ausstattung

Highlights der Ausstattung

Die Ausstattung der 2-Zimmer-Wohnung im 4. OG (57,5 m²) entspricht höchsten Ansprüchen und lässt keine Wünsche offen. Das Objekt in St Georg Süd besticht durch seinen Standort mit unmittelbarer zentraler Lage, dem Mittelkanal vor der Haustür und den nachfolgend aufgeführten Ausstattungs-Highlights:

Offene Wohnküche (7,6 m²)

Die offene Wohnküche ist mit einer modernen Design Einbauküche inkl. sämtlicher Elektrogeräte ausgestattet. Durch das abgestimmte Design der Farben mit weißen Fronten und einer zeitlosen Arbeitsplatte fügt sich die Wohnküche harmonisch in Ihren individuellen Wohnstil ein. Die Einbauküche bietet außerordentlich viel Stauraum, welcher u.a. durch einen Vorratsschrank mit Innenauszügen, einen Haushaltsschrank sowie viele Schubladen geschaffen wird. Zudem sorgen die auf Arbeitshöhe eingebaute Geschirrspülmaschine und der Backofen für ein rückenfreundliches Arbeiten. Die Wandnische mit integriertem Hochschrank fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Außerdem gewährleistet das Induktionskochfeld mit integriertem Wrasenabzug (Downlüfter) eine komplett freie Sicht in das Wohnzimmer (ohne störende Abzugshaube). Ein besonderes Highlight ist der über der Küche abgehängte Decken-Quader mit integrierter Spot-Beleuchtung. Auf der Rückseite der Küchenzeile entsteht durch die überstehende Arbeitsplatte ein kommunikativer Essplatz, welcher Küche und Wohnzimmer verbindet und das Kochen zum Event macht.

Schlafzimmer (12 m²) und Ankleide (5,4 m²)

Vom Wohnzimmer aus gelangt man in den Schlafbereich, welcher über ein separates Ankleidezimmer mit reichlich Platz für jede Bedürfnisse verfügt. Durch die smarte Raumaufteilung wird ein exklusiver und ruhiger Schlafbereich geschaffen, der nicht mit Schränken überladen sein muss.

Bad (5,3 m²)

Lassen Sie sich vom stilvollen Bad mit großformatigen, anthraziten Bodenfliesen und weißen Wandfliesen begeistern. Es überzeugen zudem eine XXL Dusche mit einem Edelstahl Duschpaneel inkl. Massagedüsen, moderne Armaturen sowie ein Handtuchheizkörper und weitere namhafte Sanitärobjekte.

Damit das Badezimmer ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen bleibt, befinden sich die Anschlüsse für Waschmaschine/Waschtrockner wohldurchdacht in der Einbauküche.

Weitere Ausstattungsmerkmale

- Die Wohnung ist mit vielen zusätzlichen Steckdosen ausgestattet und Telefon-, LAN und TV-Anschlüsse sind in allen Zimmern vorhanden.
- Highspeed Glasfaser Internetzugang ist vorhanden.
- Zusätzliche Deckenauslässe für Lampenanschlüsse ermöglichen ein erweitertes Lichtkonzept.
- Der optimierte Grundriss schafft nicht nur Raum für ein separates Ankleidezimmer, sondern auch eine elegante Nische im Küchenbereich, die durch einen Hochschrank mit eingebautem Backofen für zusätzlichen Platz in der Küche sorgt.
- Alle Wohnräume verfügen über hochwertiges Echtholzparkett (Eiche Avantgarde weiß geölt) im Fischgrät-Verlegemuster, durch welches ein natürliches Wohnklima geschaffen wird.
- Eine Fußbodenheizung sorgt in der kompletten Wohnung für angenehme Wärme. Diese lässt sich individuell pro Raum steuern.

Fußboden:


Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Erforderliche Unterlagen für den Vertragsabschluss:

-  Selbstauskunft
(Musterformular: [mietrecht.de](https://www.mietrecht.de))
- Aktuelle Schufa-Auskunft
- Kopie Personalausweis (Vorder- & Rückseite)
- Letzte drei Einkommensnachweise

i Hinweis zur Anzeige:

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

Lage

Lage auf einen Blick – Nagelsweg 24

Berliner Tor (4 Min.) – direkter Anschluss an S- & U-Bahn (Hbf 1 Min., Jungfernstieg 3 Min.)

A255 / B75 in 3 Min. – perfekte City- und Pendleranbindung

Uferpromenade & Kanäle der City Süd direkt vor der Haustür

Hafencity & Innenstadt bequem zu Fuß oder per Fahrrad erreichbar

Einkauf & Alltag: REWE, Budni, EDEKA, Cafés, Fitnessstudios fußläufig

Carsharing & E-Scooter im direkten Umfeld

Ruhige Lage zum Innenhof

Lagebeschreibung – Nagelsweg 24, 20097 Hamburg

Citynaher Neubau in hervorragender Lage: Der Nagelsweg 24 befindet sich direkt an der Uferpromenade der City Süd, umgeben von mehreren Wasserkanälen. Die Umgebung kombiniert urbanes Stadtleben mit modernen Grün- und Wasserflächen.

Die Hafencity, der Hamburger Hauptbahnhof und die Innenstadt sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Der ÖPNV-Knotenpunkt Berliner Tor liegt nur ca. 4 Minuten entfernt und bietet optimale Verbindungen in sämtliche Stadtteile.

Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls ideal: Über A255 und B75 erreicht man sowohl die Innenstadt als auch den Süden und Osten der Stadt schnell und direkt.

Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, Budni, EDEKA, Cafés, Fitnessstudios, Apotheken sowie Carsharing- und E-Scooter-Angebote befinden sich im unmittelbaren Umfeld.

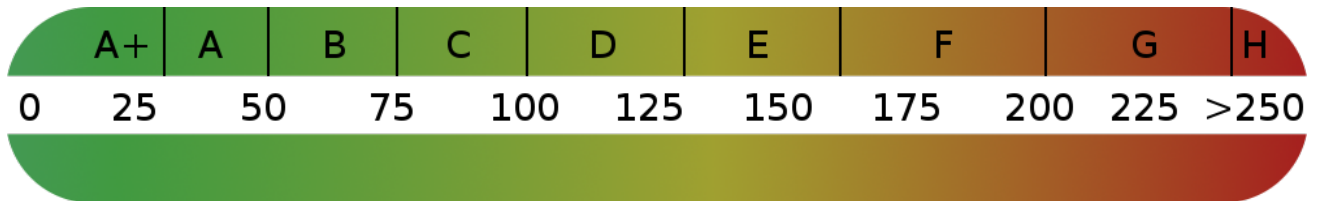
Trotz der zentralen Lage liegt die Wohnung angenehm ruhig in einer Seitenstraße und zum Innenhof hin.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick Tresen

Exposé - Galerie



Blick Wohnzimmer



Wohnzimmer TV

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Blick Küche vom Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleide



Ankleide

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Außenansicht



Garage

Exposé - Galerie



Garage



Garage

Exposé - Galerie



Fahrradkeller



Grundriss 3D Model

Exposé - Galerie



Grundriss 3D Model



Visualisierte Außenansicht

Exposé - Galerie



Visualisierte Außenansicht



Visualisierte Außenansicht

Exposé - Grundrisse

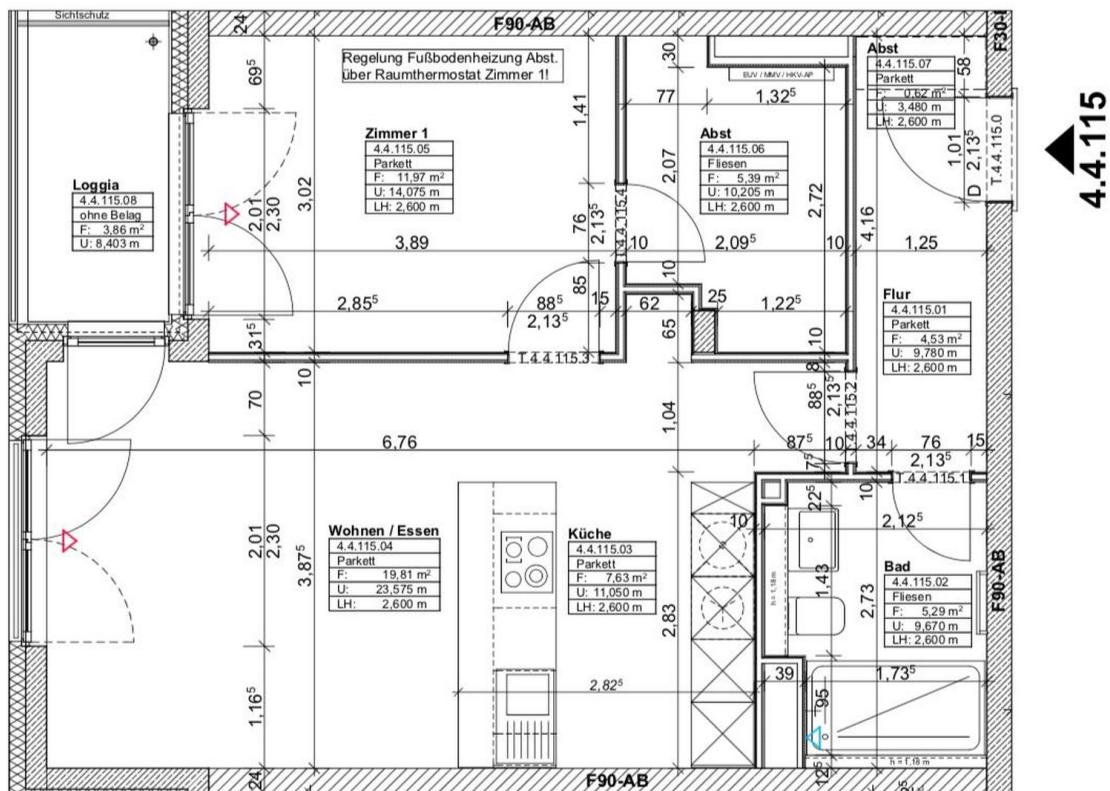


Grundriss 3D Model



Grundriss 3D Model

Exposé - Grundrisse



Grundriss

4.4.115

