

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Modernes Wohngefühl über zwei Etagen!



Objekt-Nr. OM-408621

#### Wohnung

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Ann-Christin Buchwald

Meiendorfer Straße 12a  
22145 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	403 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 24 Wohneinheiten, das im Jahr 1983 erbaut wurde.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Wohnung über zwei Ebenen und bietet ein angenehmes, helles Wohnambiente. Sie umfasst ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Galeriezimmer, eine moderne, voll ausgestattete Küche sowie ein Tageslicht-Duschbad. Eine praktische Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss sorgt zusätzlich für Stauraum.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, nach Südwesten ausgerichtete Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Ein Abstellraum im Kellergeschoss sowie ein Außenstellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

## Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem hellen und modernisierten Zustand.

Im Jahr 2025 wurden zahlreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt: Die Elektrik wurde partiell erneuert, einige Fenster ausgetauscht, das Badezimmer vollständig saniert, der Fußboden erneuert sowie sämtliche Wände gespachtelt und frisch gestrichen.

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich im beliebten Hamburger Stadtteil Rahlstedt. Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar.

Ein vielfältiges Angebot an Geschäften des täglichen Bedarfs – darunter Bäckereien, Drogerien und Supermärkte – steht Ihnen nur wenige Minuten entfernt im Rahlstedter Ortskern zur Verfügung. Hier finden Sie neben dem „Rahlstedt Center“ zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot. Zudem lädt der regelmäßig stattfindende Wochenmarkt zum Bummeln und Entdecken regionaler Produkte ein.

Vom Rahlstedter Bahnhof erreichen Sie den Hamburger Hauptbahnhof mit der Regionalbahn in etwa 15 Minuten. Der direkt angrenzende ZOB bietet mit seinen zahlreichen Buslinien ebenfalls eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Autobahnen A1 und A24 sind jeweils in rund zehn Minuten zu erreichen.

Naturliebhaber profitieren von der Nähe zum Naturschutzgebiet Höltigbaum, das mit seinen weitläufigen Wegen zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung im Grünen einlädt.

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Galeriezimmer

# Exposé - Galerie



Galeriezimmer 2



Duschbad

# Exposé - Galerie

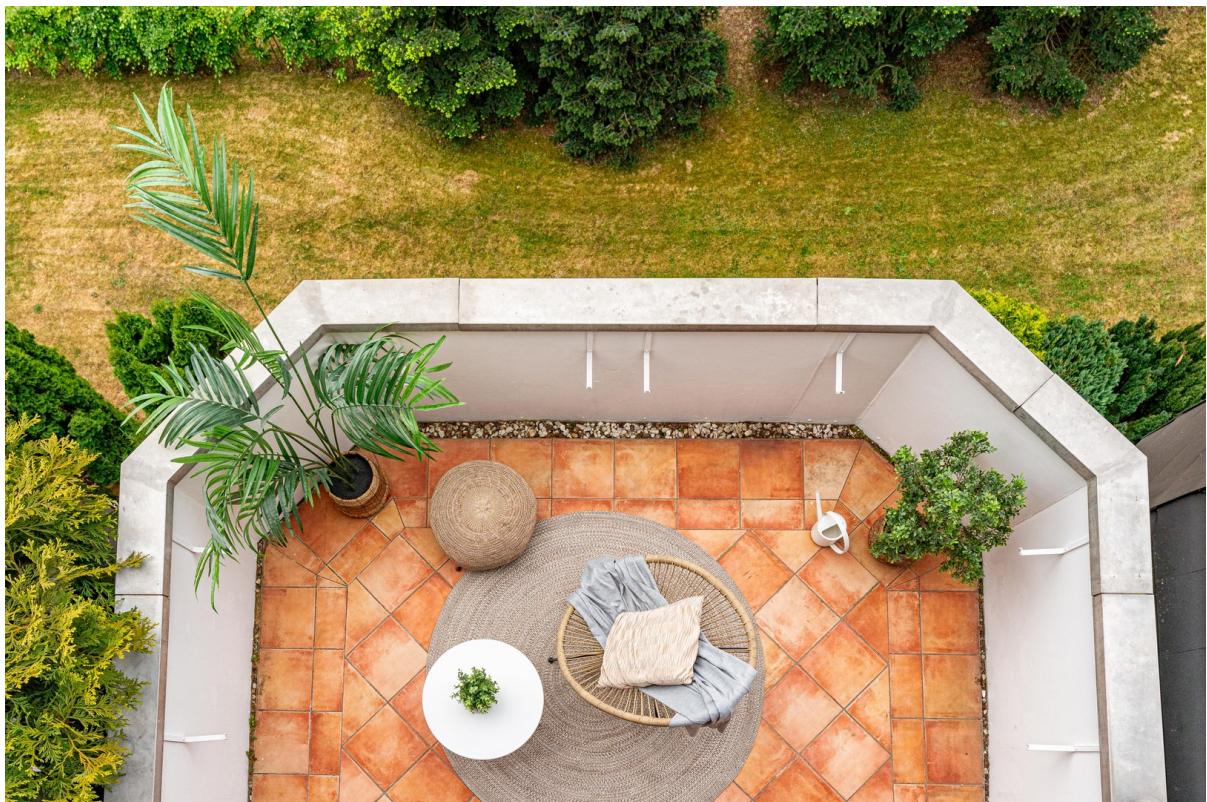


Küche



Abstellraum

# Exposé - Galerie

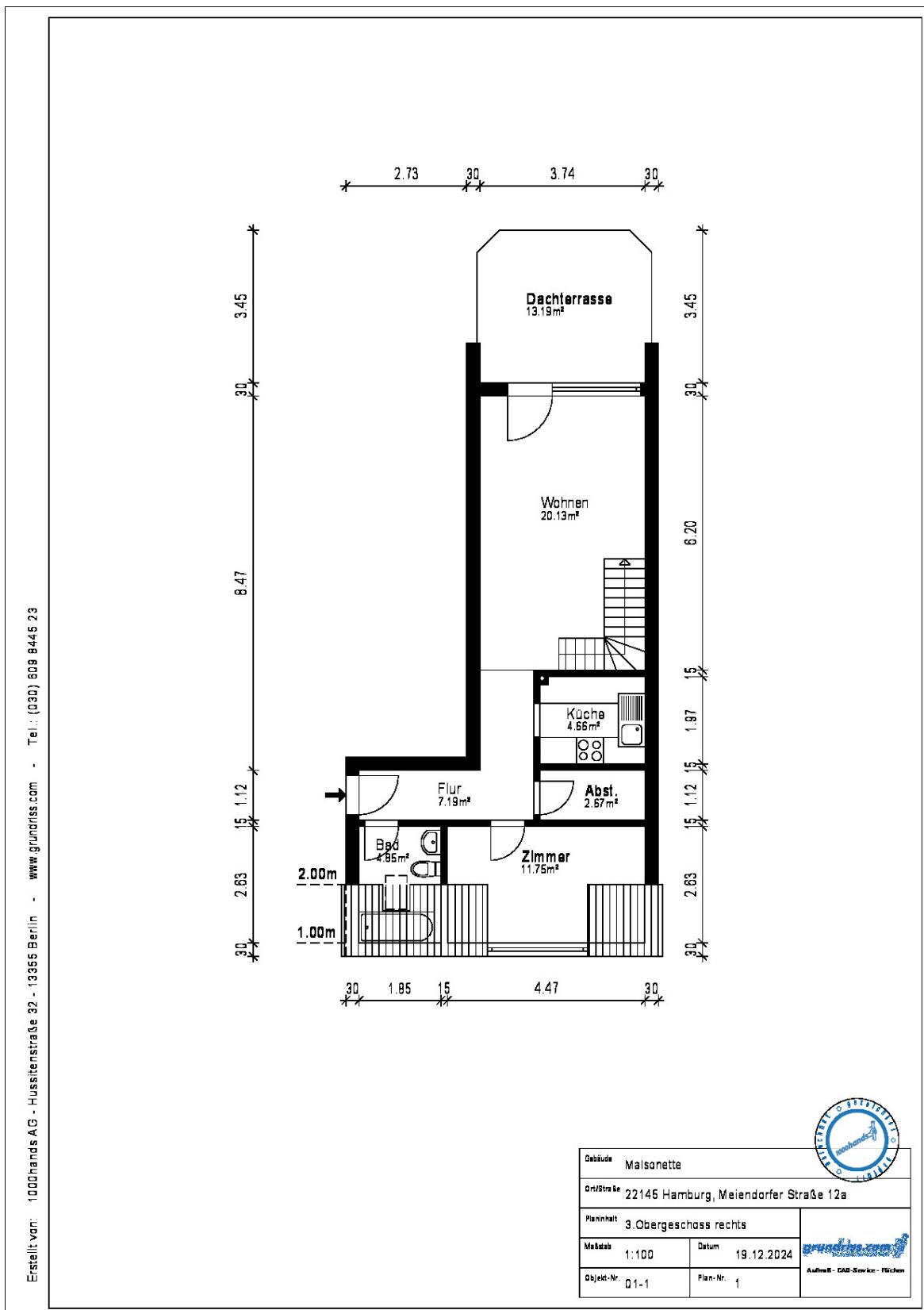


Dachterrasse 2

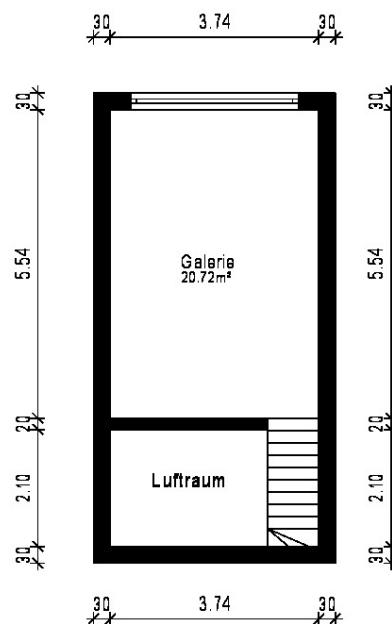


Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - [www.grundriss.com](http://www.grundriss.com) - Tel.: (030) 609 6446 23

Gebäude	Maisonette
Ort/Strasse	
Ort/Strasse	22145 Hamburg, Meiendorfer Straße 12a
Planinhalt	4. Obergeschoss rechts
Maßstab	1:100
Objekt-Nr.	01-2
Datum	19.12.2024
Plan-Nr.	2
grundriss.com	
Auftrag - CAD-Service - Flächen	