

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hamburg

### Wohnen auf Zeit: Neubauwohnung im charmantem Bestandshaus



Objekt-Nr. OM-415886

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.990 € + NK**

Ansprechpartner:  
Florian de Weryha

Borsteler Chaussee 177  
22453 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,11 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese neu errichtete Dachgeschosswohnung befindet sich in einem frisch modernisierten Mehrfamilienhaus mit insgesamt sieben Wohneinheiten in ruhiger Lage von Hamburg-Groß Borstel. Im Zuge des Dachgeschossausbaus entstanden zwei komplett neue Wohnungen. Gleichzeitig wurde das ehemalige Gewerbe im Erdgeschoss zu hochwertigem Wohnraum umgestaltet. Rückseitig eröffnet sich der Blick auf einen ruhigen, grünen Garten.

Der Innenausbau ist abgeschlossen und die Wohnungen damit bereits bezugsfertig. Die noch offenen Anpassungen der Außenanlagen schließen das Projekt in den kommenden Wochen ab.

Das Objekt verbindet den Charme eines Bestandshauses mit dem Komfort moderner Technik. Die Geschichte des Gebäudes – ursprünglich 1961 errichtet – bleibt dabei spürbar: Im Keller befindet sich noch heute ein rund 30 m<sup>2</sup> großer Beton-Tresorraum aus der Zeit, als das Haus eine Sparkassenfiliale war. Später diente das Erdgeschoss viele Jahre als Apotheke.

## Ausstattung

Über das allgemeine Treppenhaus gelangt man in die frisch hergestellte Dachgeschosswohnung (2. Obergeschoss).

Von der Wohnungstür betritt man den windfangähnlichen Eingangsbereich und gelangt von hier aus direkt in alle vorhandenen Wohnbereiche.

Das großzügige Wohnzimmer (ca. 23,5 m<sup>2</sup>) mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Wie in allen Wohnräumen ist es mit modernem Echtholzparkett (Eiche) als Fußbodenbelag ausgestattet. Bereits hier erkennt man den besonderen Charme der Dachgeschosswohnung: Die gemütlichen Dachschrägen sind modern und dem natürlichen Aufbau des Daches sowie den tragenden Elementen nachempfunden. Im Wohnzimmer finden Esstisch, Couch und Fernseher – selbstverständlich mit Kabel- und Internetanschluss – sowie die vollständig mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattete Einbauküche ihren Platz.

Die helle Ausleuchtung ergibt sich neben dem Dachfenster auch durch die große Gaube, von der aus man auf den Balkon gelangt. Der nach Südwesten ausgerichtete Balkon liegt rückseitig und somit ruhig zum Garten. Mit einer Fläche von knapp 4 m<sup>2</sup> bietet er Platz für einen kleinen Tisch und Stühle – der Blick kann hier ins Grüne schweifen.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man durch eine Tür in das ansprechende Badezimmer (ca. 5,7 m<sup>2</sup>) mit Badewanne, WC, Waschbecken und Spiegelschrank. Im Badezimmer sorgen neben dem Dachfenster auch zwei normale Fenster für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Der zweite große Raum (ca. 18,5 m<sup>2</sup>) bietet sich zur Nutzung als Schlafzimmer an und verfügt über ein großes Dachfenster. Auch das Schlafzimmer ist rückseitig zum Garten gelegen. Hier findet sich ausreichend Platz für Schränke und weiteren Stauraum.

Insgesamt wirkt die Wohnung durch die nicht anrechenbaren Teile der Dachschrägen größer, als es die Quadratmeterangabe vermuten lässt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

In der Pauschalmiete sind neben den klassischen Mietnebenkosten auch Internetanschluss, Fernseher & TV-Sender über Kabelanschluss bzw. Internet, Strom-, Wasser- und Heizungskosten - im Rahmen eines haushaltsüblichen Verbrauchs enthalten.

Die gesetzliche Rundfunkgebühr wird direkt von der zuständigen Stelle vom Mieter erhoben und ist entsprechend selbst zu tragen.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung nur "zum vorübergehenden Gebrauch" angemietet werden kann. Hierfür muss ein sachlicher Grund wie etwa ein Praktikum, ein Projektvertrag

oder ein anderer vorübergehender Sonderbedarf vorliegen, welcher sachlich eine entsprechende Kurzfristigkeit begründet.

Die zulässige Mindestmietdauer umfasst in diesem Rahmen mindestens 3 Monate und eine maximale Mietdauer von 12 Monaten.

Alle hier gemachten Angaben sind ohne Gewähr.

Impressums-Angaben des Anbieters des Objekts:

FdW Development GmbH

Firmensitz: Teilfeld 5

20459 Hamburg

Registergericht: Amtsgericht Hamburg

Registernummer: HRB 160209

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Dr. Florian de Weryha, Sven Paul, Jan-Torsten Paul

Kontakt: Bitte nutzen Sie bei Interesse am Objekt das Kontaktformular.

Weitere Pflichtangaben (nicht für Anfragen zum Objekt):

Tel: 040 / 555 49-444

E-Mail: [info@fdwventures.de](mailto:info@fdwventures.de)

[WE 07]

## Lage

Die Wohnung liegt zentral im grünen Stadtteil Groß Borstel.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit einer Bushaltestelle direkt vor der Haustür äußerst praktisch.

Die Buslinie 114 bringt sie entweder Richtung Eppendorf bzw. weiter in 25 Minuten zum Dammtor oder in die andere Richtung in weniger als 10 Minuten direkt zur Lufthansa-Basis - perfekt für Beschäftigte am Flughafen.

Mit dem Expressbus X35 gelangen Sie in rund 35 Minuten zum Rathausmarkt.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Arztpraxen und Apotheken finden Sie direkt um die Ecke in der Borsteler Chaussee.

Erholung im Grünen finden Sie im nahe gelegenen Naturschutzgebiet Eppendorfer Moor oder am Alsterlauf.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 1



# Exposé - Galerie



Balkon



Neues Dach

# Exposé - Galerie



Wohnungsflur



Zimmer I Ansicht 1



# Exposé - Galerie



Küche Ansicht 1



Küche Ansicht 2



Zimmer II Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Zimmer II Ansicht 2



Badzimmer Ansicht 1



# Exposé - Galerie



Badzimmer Ansicht 1



Bestandsgarten (vor Umbau)



# Exposé - Galerie



Haupteingang Haus



Frontansicht Haus

# Exposé - Grundrisse

