

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hamburg

**Neuwertige 3 Zimmer Whg mit hochwertiger Ausstattung  
in bevorzugter Lage von Meiendorf**



Objekt-Nr. OM-417201

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
Denis Osjasch

Ziehrerweg 5a  
22085 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	250 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	4.050 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen im schönen Meiendorf. In einer ruhigen Seitenstraße in einem gehobenen Umfeld empfängt Sie diese einzigartige Wohnung in einer anspruchsvollen Stadtvilla mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Die Stadtvilla verfügt über eine hochwertige Architektur und Ausstattung, imposante Fensterfronten versprechen schon von außen ein lichtdurchflutetes Wohngefühl. Selbstverständlich sind alle Wohnungen mit dem Personenaufzug barrierefrei erreichbar.

## Ausstattung

- \* helle Wohnung
- \* hochwertige 2,50 Zimmer Dachgeschoss Wohnung mit Designcharakter
- \* Deckenhöhe 3,15 Meter
- \* Dachschrägen ab 2,15 Meter
- \* Solarthermie
- \* ansprechendes Treppenhaus
- \* großzügiger Grundriss
- \* barrierefreier Balkon
- \* Personenaufzug
- \* bodentiefe Fenster
- \* dezentrale Belüftung mit Wärmerückgewinnung
- \* individuell regulierbare Fußbodenheizung
- \* hochwertiges Bad mit Walk in Dusche  
in barriearmer Ausführung und Handtuchheizkörper
- \* exklusive Sanitärobjecte von den Premiumherstellern Duravit und Laufen
- \* großflächige hochwertige Bodenfliesen im Bad und in den Abstellräumen.
- \* Wineo Purline Bioboden mit Öko Siegel (Blauer Engel)
- \* Designarmaturen von Grohe
- \* große imposante Fensterfront
- \* 3 - fach verglaste Isolierfenster
- \* Sonnenschutzglas wurde verbaut
- \* alle Fenster wurden mit einem Wabenplissee ausgestattet auf Grund der Überhöhe der Fensterflügel.
- \* Designküche von Nobilia mit Spülmaschine, Kühlschrank

Gefrierkombination, Einbauherd mit Cerankochfeld von Bosch.

\* hochwertige Spülenarmatur mit ausziehbarer Brause von Blanco

\* alle Räume verfügen über Tageslicht ( Abstellraum, Bad)

\* Designtürgriffe

\* Wohneingangstür mit erhöhtem Schallschutz

\* die Kellerersatzfläche befindet sich direkt neben der Wohnung und verfügt über die Ausstattung eines Wohnraumes, Fenster vorhanden.

\* Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Sonstiges**

In den Nebenkosten sind Wasserkosten und Kabelgebühren bereits vorhanden.

Es werden nur individuelle Wohnungsbesichtigungen durchgeführt. Bitte machen Sie bei Ihrer Anfrage weitere Angaben bezüglich Ihres Nettohaushaltseinkommens und Ihres Berufes und Ihrer Haushaltsgröße. Vielen dank im voraus.

## **Lage**

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Die U- Bahn Berne ist mit dem Bus in ca. 5 Minuten erreichbar. Die Bushaltestelle liegt nur wenige hundert Meter entfernt. Ein Supermarkt befindet sich in der Nähe. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bietet der Berner Marktplatz. In der Nachbarschaft bietet der Volksdorfer Wald und das

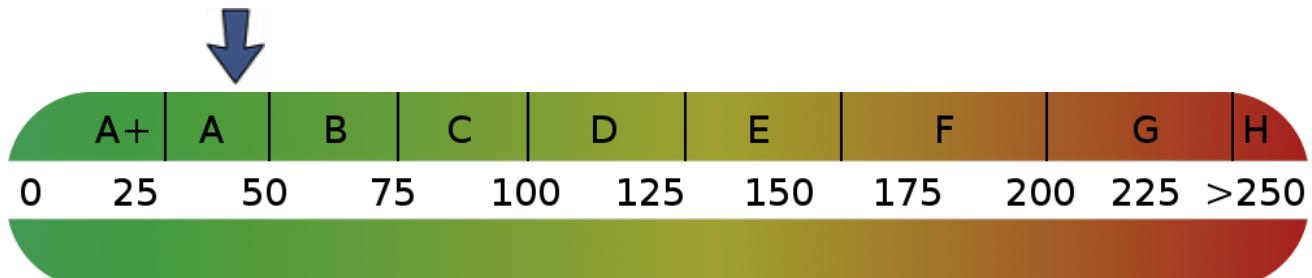
Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal Raum zu entspannen. Die Autobahnauffahrt Stapelfeld (A1) ist mit dem PKW in ca. 10 Minuten erreichbar. In geringer Reichweite liegen Kitas und sämtliche Schulformen. Die Autobahnauffahrt Stapelfeld (A1) ist mit dem PKW in ca. 10 Minuten erreichbar. In geringer Reichweite liegen Kitas und sämtliche Schulformen.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,13 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Fensterfront

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



bodengleiche Dusche



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Flur



Kellerersatzfläche

# Exposé - Galerie



Türbeschlag

# Exposé - Grundrisse

