

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
Etagen	2
Zimmer	3,00
Wohnfläche	68,00 m²
Energieträger	Gas
Summe Nebenkosten	250 €
Mietsicherheit	4.050 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.04.2026
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	2. OG
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 barrierearmer Ausführung und Handtuchheizkörper
- * exklusive Sanitärobjekte 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohnraum



Fensterfront

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



bodengleiche Dusche

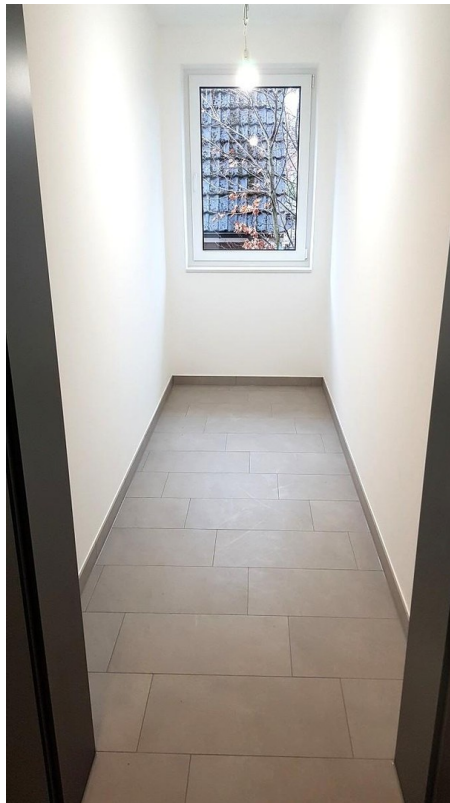


Abstellraum

Exposé - Galerie



Flur



Kellerersatzfläche

Exposé - Galerie



Türbeschlag

Exposé - Grundrisse

