

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

Charmante 3-Zimmer Wohnung im denkmalgeschützten Reetdachhaus mit Terasse und Gartenoption



Objekt-Nr. OM-418128

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.000 € + NK**

Ansprechpartner:
Harald Gratenau

Rahlstedter Dorfplatz 4
22143 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	6.000 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	100,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	100,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Heizkosten	80 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	280 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die beiden baugleichen und gespiegelten angeordneten Wohnungen befinden sich im Erdgeschoss eines denkmalgeschützten und reetgedeckten Bauernhaus am beschaulichen Rahlstedter Dorfplatz. Die Wohnungen wurden im Oktober 2025 fertiggestellt. Eine der beiden Wohnungen ist noch verfügbar. Es handelt sich um einen Neubau in der historischen Gebäudehülle. Die Wohnungen verfügen über einen großzügigen Wohn- und Küchenbereich mit Zugang zur großzügigen gepflasterten Terrasse, sowie zwei Schlafzimmer und einen Hauswirtschaftsraum. Eine kompakte Einbauküche ist vorhanden. Bei dem hochwertigen Bodenbelag handelt es sich um Vinyl, im Bad und Hauswirtschaftsraum ist der Boden gefliest. Die Heizung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung.

Das Ensemble aus 4 Wohnungen verfügt mit der ehemaligen Durchfahrtsdiele über einen geräumigen gemeinsamen Eingangsbereich. Weiterhin gibt es großzügige gemeinschaftlich nutzbare Außenbereiche. Eine eigene Gartenparzelle ist optional möglich. Die Außenanlagen befinden sich aktuell in Fertigstellung und werden voraussichtlich im Frühjahr-Sommer 2026 fertiggestellt sein.

Der Hof liegt direkt am Rahlstedter Wald und die Umgebung ist von Natur und dem historischen Ortskern geprägt. Die zum Grundstück gehörenden Flächen bieten viel Potenzial zur individuellen Entfaltung.

Zu den Wohnungen wird je ein PKW-Stellplatz zur Verfügung gestellt, der im Mietpreis inbegriffen ist. Fahrradstellplätze werden zu Mietbeginn ebenso vorhanden sein.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Duschbad, Einbauküche

Lage

Rahlstedt ist ein charmanter Stadtteil von Wandsbek in Hamburg, der eine angenehme Mischung aus städtischem Leben und grünen Oasen bietet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die S-Bahn-Linie S1 und verschiedene Busverbindungen hervorragend. Der Stadtteil ist sicher und verfügt über eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, was ihn besonders für Familien attraktiv macht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

