

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

Leben an der Elbe! Neubau, 5-Zimmer

**Dachgeschosswohnung mit Blick auf die Elbe, Balkon und
Garten**



Objekt-Nr. OM-418786
Dachgeschosswohnung

Vermietung: 1.860 € + NK

Ansprechpartner:
Mirko Päper

Kraueler Hauptdeich 69
21037 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.02.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	109,55 m ²	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Carports	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Direkt am Elbdeich entsteht eine kleine Wohnanlage mit 4 Wohneinheiten. Das Gebäude wird nach den aktuellen Vorgaben und Richtlinien des Gebäudeenergiegesetzes errichtet.

Die hier angebotene Wohnung (WE4) befindet sich im Dachgeschoss mit schönem Blick auf die Elbe. Die Wohnung verfügt über eine moderne Ausstattung, einen Balkon Richtung Elbe und einen großen Garten zur eigenen Nutzung.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt 109,55qm. Die Wohnung verfügt über 5 Zimmer, ein Vollbad und einen Balkon. Die genaue Aufteilung der Wohnung entnehmen Sie bitte dem Grundriss.

Ausstattung

Die Räume erhalten jeweils einzeln regulierbare Fußbodenheizungen, welche für eine gleichmäßige und angenehme Wärme sorgen. Dreifach verglaste Fenster in Kombination mit einer dezentral verbauten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und vorinstallierte Außenrollläden unterstreichen die energetische Bauweise. Zusätzlich wird auf dem Dach des Wohnhauses eine Photovoltaikanlage als Unterstützung für die Luft- / Wasser-Wärmepumpe und dem Allgemeinstrombedarf verbaut.

Anschlüsse für SAT-TV und eine Netzwerkverkabelung sind in allen Wohn- und Schlafräumen vorhanden.

Ein zusätzlicher Abstellraum (je Wohnung) bietet Platz z.B. für das Abstellen von Fahrrädern oder Sitzgarnituren. Zwei Carport-PKW-Stellplätze stehen ebenso zur Verfügung.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Deichbuden Immobilien GmbH

Am Schilfspark 13

21029 Hamburg

Vertreten durch die Gesellschafter:

Kay Clausen

Mirko Päper

Kontakt:

Registereintrag:

Handelsregister: HRB 188465

Registergericht: Amtsgericht Hamburg

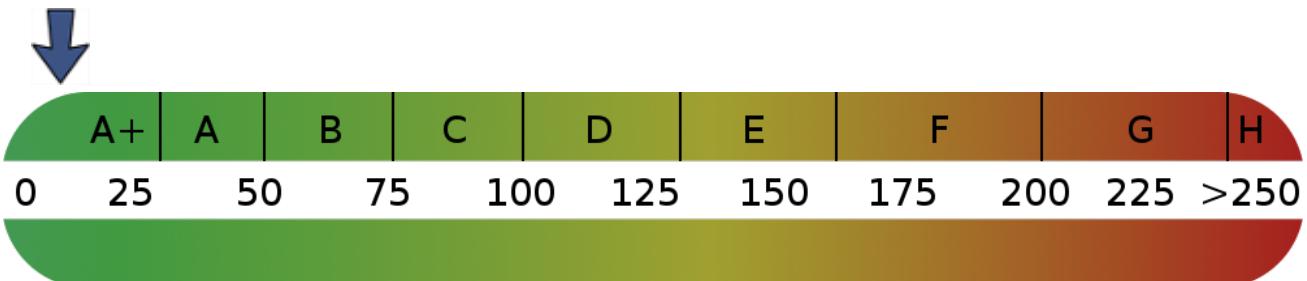
Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	12,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Dachgeschoss

Exposé - Galerie

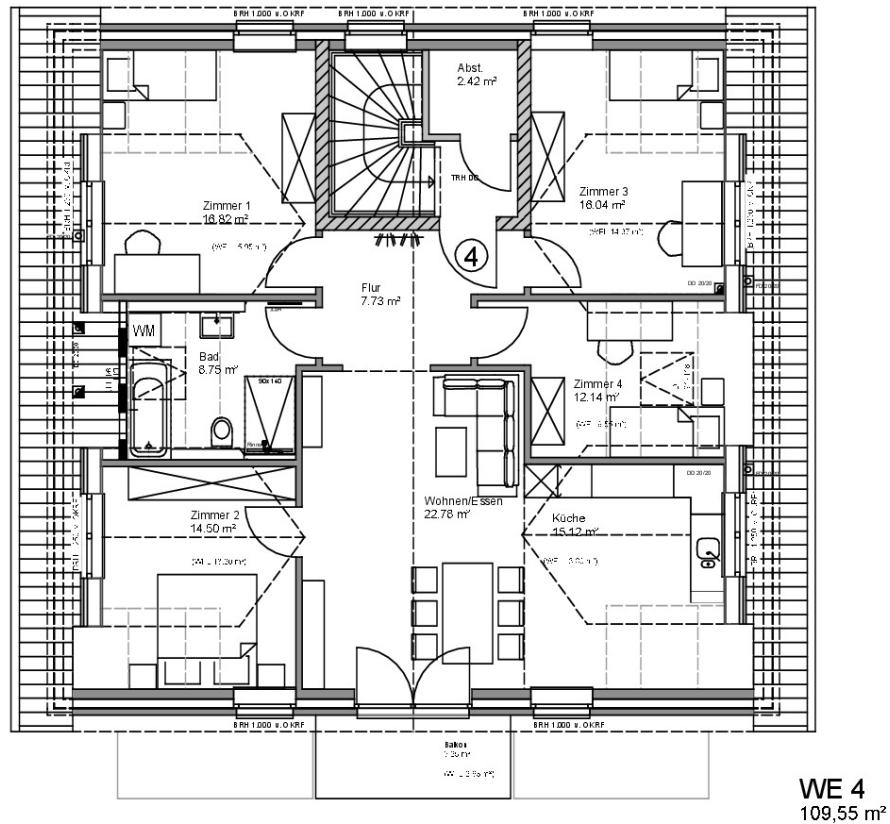


Bad



Carport

Exposé - Grundrisse



Kraueler Hauptdeich 69
21037 Hamburg
Dachgeschoss - Wohnung 4
M: 1:100