

Exposé

Wohnung in Hamburg

2 Zimmer Wohnung mit Balkon in Hamburg-Kirchwerder



Objekt-Nr. OM-418799

Wohnung

Vermietung: **1.090 € + NK**

Ansprechpartner:
Mirko Päper

Kraueler Hauptdeich 69
21037 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.02.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	64,40 m ²	Etage	1. 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 (WE2) befindet sich im 1. Obergeschoss. Die Wohnung verfügt über eine moderne Ausstattung, einen Balkon und einen Garten, der gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt 64,4qm. Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, ein Bad 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. Ein Carport-PKW-Stellplatz steht ebenso zur Verfügung.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Einbauküche

Sonstiges

Deichbuden Immobilien GmbH

Am Schilfspark 13

21029 Hamburg

Vertreten durch die Gesellschafter:

Kay Clausen

Mirko Päper

Registereintrag:

Handelsregister: HRB 188465

Registergericht: Amtsgericht Hamburg

Lage

Das Grundstück befindet sich im Hamburger Stadtteil Kirchwerder. Das Grundstück liegt direkt am Elbdeich umschlossen von einer schönen Naturlandschaft.

Die Hamburger Innenstadt ist in etwa 30 Autominuten zu erreichen. Bushaltestellen befinden sich in näherer Umgebung. Eine S-Bahnstation mit ausreichenden PKW-Stellplätzen verbindet Bergedorf mit der Hamburger Innenstadt.

Einkäufe für den täglichen Bedarf können in unmittelbarer Nähe getätigten werden. Schnell zu erreichen ist auch das ansprechende Stadtzentrum von Bergedorf. Banken, Ärzte, eine

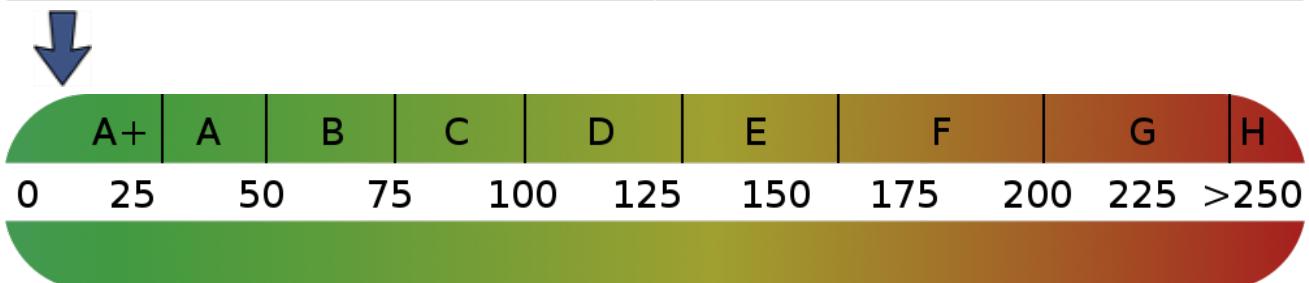
Apotheke, eine Grundschule und Kindergärten befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld. Weiterführende Schulen sind in Kirchwerder (Stadtteilschule) und Bergedorf vorhanden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, 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



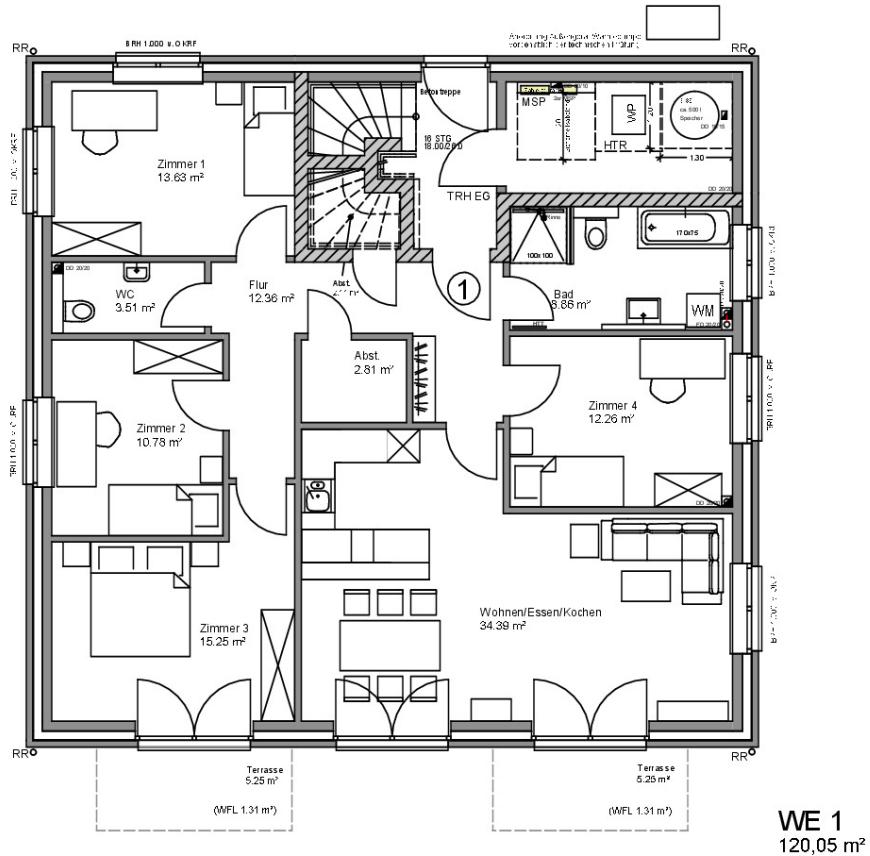
Carport

Exposé - Galerie



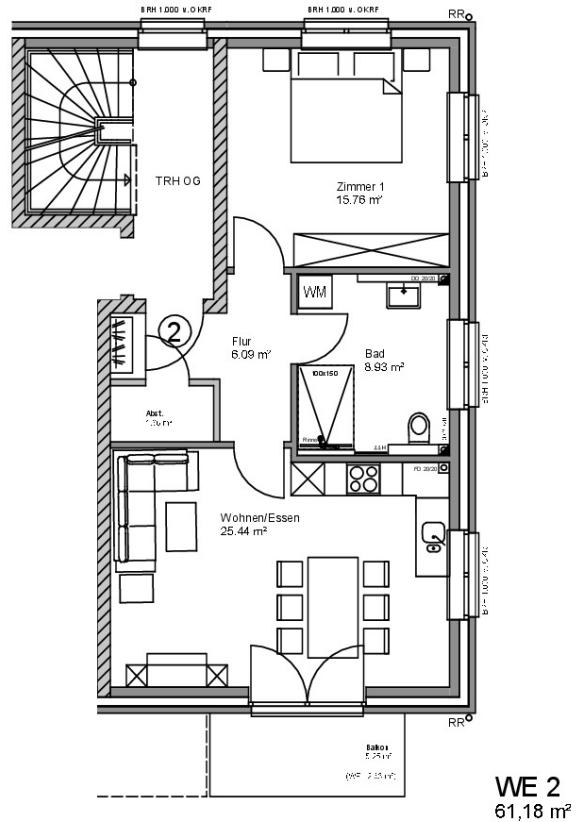
Bad

Exposé - Grundrisse



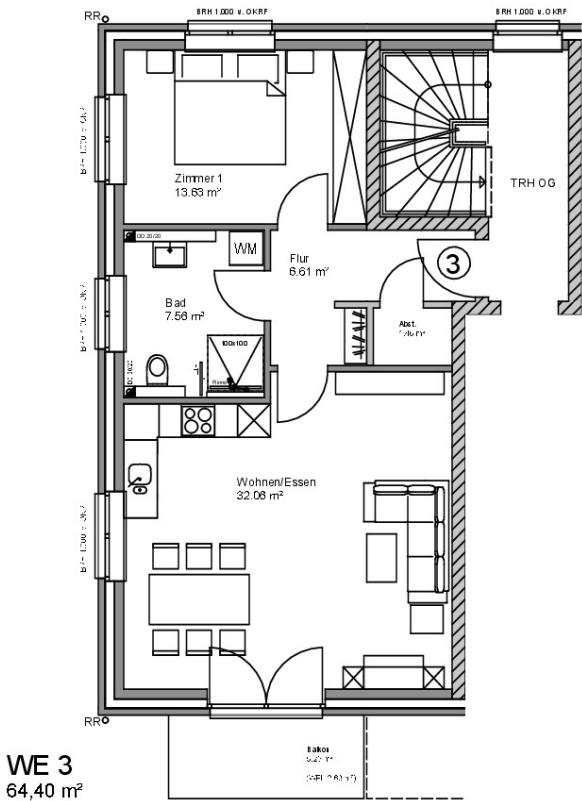
Kraueler Hauptdeich 69
21037 Hamburg
Erdgeschoss - Wohnung 1
M: 1:100

Exposé - Grundrisse



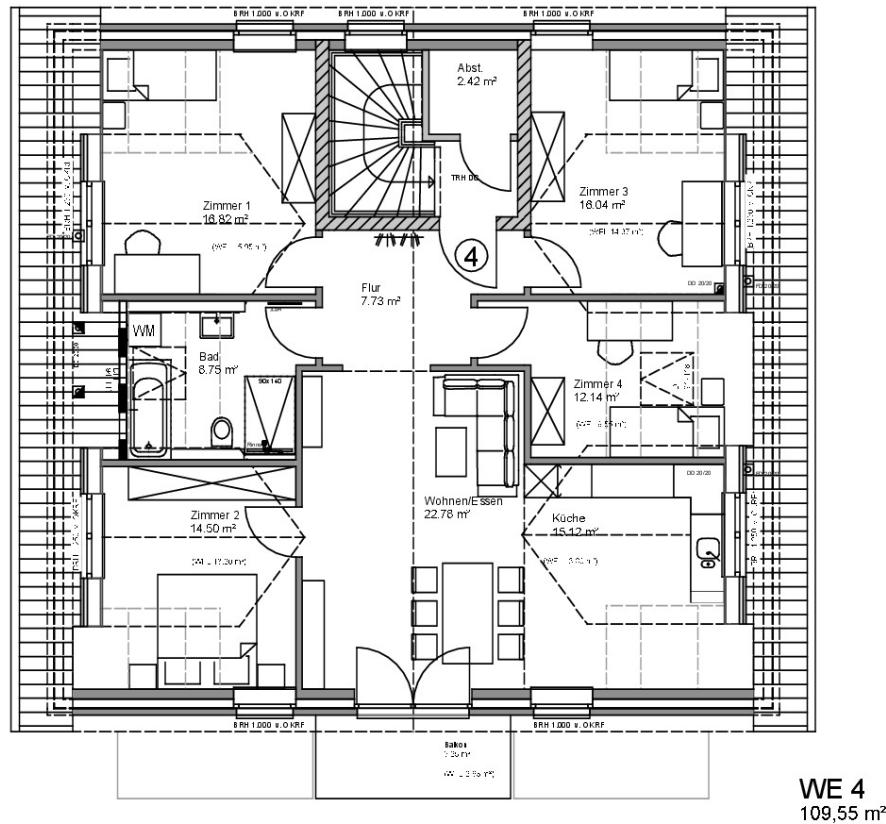
Kraueler Hauptdeich 69
21037 Hamburg
Obergeschoss - Wohnung 2
M: 1:100

Exposé - Grundrisse



Kraueler Hauptdeich 69
21037 Hamburg
Obergeschoss - Wohnung 3
M: 1:100

Exposé - Grundrisse



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