

Exposé

Maisonette in Hamburg

Perfekte 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Balkon und EBK in HH Iserbrook



Objekt-Nr. OM-423572

Maisonette

Vermietung: **2.325 € + NK**

Sülldorfer Landstraße 8a
22589 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	93,38 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	235 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	6.975 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Neubau, errichtet in 2. Reihe in zentraler Lage von Iserbrook, besteht aus einer kleinen Hausgemeinschaft von nur 4 Wohneinheiten.

Die familienfreundliche Maisonette Wohnung über 2 Ebenen mit einer offenen Wohnetage im Erdgeschoß und 3 Schlafzimmern im Obergeschoß bietet durch ihren hausartigen Charakter mit angrenzendem Garten perfekten Wohnkomfort auf kompakter Fläche.

Die Zimmer verfügen über zumeist bodentiefe Fenster und sind über die Ost- Süd und Westseite sehr gut belichtet. Elektrisch betriebene Rollläden im Erdgeschoss, sowie Außenjalousien im Obergeschoss ermöglichen individuelle Belichtungssteuerung und Privatsphäre.

Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Parkett ausgelegt. Im Eingangsbereich, Küche, Bad und WC sind helle großformatige Fliesen verlegt.

Im Erdgeschoß erreichen Sie den offenen Wohnraum über die Garderobe mit angeschlossenem Gäste WC / Hauswirtschaftsraum. Die Küchenzeile mit Kochinsel ist optimal in den Wohnraum integriert und bietet perfekten Überblick. Die Treppe ins Obergeschoss kann mit einer raumhohen zweiflügligen Schiebetür verschlossen werden. Ein kleiner Abstellraum unter der Treppe ist als begehbare Schrankraum direkt von der Küche erreichbar. Ein großes Hebeschiebefenster, verbindet den Wohnraum mit der angrenzenden Terrasse und dem Garten auf der Westseite.

Ein Gartenhaus zur alleinigen Nutzung steht als Abstellraum zu Verfügung.

Im Obergeschoss gibt es drei Zimmer, von denen die beiden Zimmer auf der Westseite Zugang zu dem großzügigen Balkon haben. Das Badezimmer mit Badewanne und Dusche ist ideal für die Bedürfnisse einer Familie organisiert.

Die Übernahme der Wohnung erfolgt vom Erstbezug. (Vermietet bis 30.04.26, Besichtigung - mit Rücksicht auf die jetzigen Mieter - bitte nur nach Abstimmung)

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale:

- Neubau, Erstbezug
- Beheizung über Wärmepumpe/Fußbodenheizung
- Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer
- Kontrollierte Wohnraumlüftung über Inverterlüfter
- Hochwertiges Parkett in allen Zimmern, Fliesen in Bädern und Küche
- 3 Scheiben Isolierverglasung, Einbruchhemmung RC 2N
- Große Hebe-Schiebeanlage im Erdgeschoß
- Sonnen- und Sichtschutz über elektrisch bedienbare Rollläden im EG, sowie Jalousien im Obergeschoß
- Einbauküche
- Schornsteinzug für optionalen Kaminofenanschluß
- Alle Wände mit Kalkzementputz, Kalkspachtel und Silikatfarbe
- Raumhöhe EG und OG 2,65m
- Terrasse und großer Balkon auf der Westseite

-KAT 7 Verkabelung

-Glasfaseranschluss über WillyTel möglich

Kfz Stellplatz optional möglich

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt befindet sich in belebter Wohnlage in Hamburg Iserbrook. In unmittelbarer Umgebung der Immobilie verkehren einige Buslinien. In Laufnähe gibt es ein paar Supermärkte, Cafés, zwei Bäckereien, zwei Ärzte und ein Restaurant. Auch zwei Grün- und Parkanlagen, zwei Apotheken, ein Fitnessstudio und eine Tierhandlung erreichen Sie.

Das Naturschutzgebiet Klövensteen ist nicht weit und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Im Waldpark Marienhöhe sind das Sommerfreibad und die Skateboardbahn in der "Kieskuhle" die Highlights. Angrenzend zu Iserbrook gibt es in Sülldorf einige Reiterhöfe. Auch der Elbstrand in Blankenese und Rissen ist mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	62,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Zimmer West OG

Exposé - Galerie



Zimmer Süd West OG



Zimmer Süd West OG

Exposé - Galerie



Zimmer Ost OG



Zimmer Ost OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Treppe EG



Abstellkammer EG

Exposé - Galerie



Schiebetür Treppe EG



Wohnen EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Flur EG



Gäste WC / Hauswirtschaft EG

Exposé - Galerie



Gäste WC / Hauswirtschaft EG

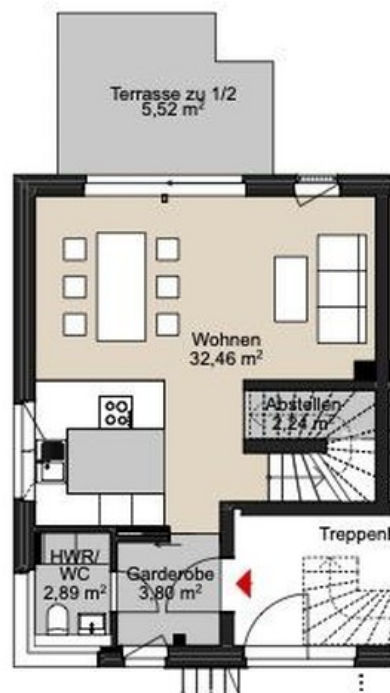


Terrasse mit Gartenhaus

Exposé - Grundrisse



W3 OG



W3 EG

Wohnfläche Wohnung 2:

OG:

Zimmer 1:	9,27m ²
Zimmer 2:	12,11m ²
Zimmer 3:	11,98m ²
Flur 1:	2,61m ²
Bad:	6,13m ²
Balkon:	4,37m ²

EG:

Wohnen:	32,46m ²
Abstellen:	2,24m ²
Garderobe:	3,80m ²
WC:	2,89m ²
Terrasse:	5,52m ²

Gesamt: 93,38m²