

Exposé

Maisonette in Hamburg

**Exklusive Terrassen-Maisonette in geh. Ausstattung mit
Einbauküche, Garten und Waldblick**



Objekt-Nr. OM-424496

Maisonette

Vermietung: **1.900 € + NK**

Ansprechpartner:
Konstantin Paul

22145 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2020	Summe Nebenkosten	150 €
Etagen	2	Mietsicherheit	5.700 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	110,00 m²	Übernahmedatum	01.05.2026
Nutzfläche	117,20 m²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	50 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese luxuriöse, helle 3-Zimmer Maisonette befindet sich in einer begehrten Lage in Hamburg Meiendorf und bietet das perfekte Zuhause für Pärchen und kleine Familien. Die Wohnung hat einen eigenen separaten Eingang und befindet sich im EG und Souterrain eines Doppelhauses bestehend aus insgesamt 3 Wohneinheiten.

Die Wohnung vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein gepflegtes Wohnumfeld in idealer Lage von Hamburg Meiendorf direkt angrenzend an den Meiendorfer und Volksdorfer Wald. Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2020 errichteten Haus. Der einladende, großzügige Wohnungsflur unterstreichen den hochwertigen und großzügigen Charakter der Wohnung und sorgen für ein angenehmes Wohnambiente vom ersten Moment an.

WOHNEN MIT KOMFORT UND EINER DURCHDACHTEN RAUMAUFTeilUNG

Mit einer Wohnfläche von ca. 110 m², verteilt auf 3 gut geschnittene Zimmer, bietet diese Wohnung ideale Voraussetzungen für Paare und kleine Familien oder anspruchsvolle Einzelnutzer, die Komfort und modernes Wohnen schätzen. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der durch großzügige Fläche viel Stauraum bietet und ein aufgeräumtes, strukturiertes Wohngefühl vermittelt. Im Erdgeschoss befinden sich ein separates Gäste-WC.

OFFENES WOHNKONZEPT MIT HERRLICHEM BLICK INS GRÜNE

Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende Wohn-, Ess- und Kochbereich. Durch seine offene Gestaltung, große Fensterflächen und den harmonischen Grundriss wirkt er besonders lichtdurchflutet und einladend. Die hochwertige Einbauküche ist mit modernsten Geräten ausgestattet, darunter Kochfeld, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination, und fügt sich nahtlos in das Raumkonzept ein. Von diesem Bereich gelangen Sie direkt auf die ca. 10 m² große Terrasse, die mit einem ruhigen Blick in den grünen Garten und ihrem geschützten Ambiente zum Entspannen einlädt. Ob ein gemütlicher Morgenkaffee, ein entspanntes Abendessen im Freien oder einfach ruhige Stunden mit Blick in die Natur – die Terrasse und grüner Garten erweitert den Nutzungsraum der Wohnung auf besonders angenehme Weise und schaffen eine Wohlfühloase in der Stadt.

Zur Wohnung gehören zwei gemütliche große Zimmer, die sowohl als Schlafräume, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzbar sind. Zu einem der Zimmer gehört noch ein separater Umkleideraum. Das ruhig gelegene Schlafzimmer ist großzügig dimensioniert und schafft auf 15 m² einen angenehmen Rückzugsort für erholsame Nächte. Direkt angrenzend liegt das modern ausgestattete Duschbad. Im modernen Bad erwarten Sie eine große ebenerdige Dusche mit Glastüren, ein großzügiger Waschtisch mit Holzablage sowie ein WC – eine Kombination aus Komfort, Funktionalität und elegantem Design. Auf der linken Seite des Flurs befinden sich ein separates und praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Regalflächen, der zusätzlichen Stauraum bietet und für Ordnung im Alltag sorgt.

ZUSÄTZLICHER STAURaum UND KOMFORT INKLUSIVE

In der Wohnung befindet sich ein separater Technikraum, der zusätzliche Stauraum für Vorräte, Sportgeräte oder saisonale Gegenstände bietet.

Ausstattung

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG – ZEITGEMÄß UND KOMFORTABEL

Die Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen und verbindet zeitgemäßen Komfort mit hoher Qualität. In allen Räumen sorgt eine Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme und ein behagliches Wohngefühl. Dreifach verglaste Fenster bieten nicht nur Ruhe, sondern tragen auch zur Energieeffizienz des Hauses bei. Die Wohnräume sind mit schwellenlos verlegtem Laminat in Holzoptik ausgestattet, das flächendeckend für eine warme, edle Atmosphäre sorgt. Ergänzt wird dies durch moderne, stilvolle Sanitärausstattung, die Funktionalität und Design perfekt vereint. Praktische Details wie eine Sprechanlage und ein Anschluss für schnelles Internet runden die zeitgemäße technische Ausstattung ab.

Dieses hochwärmegedämmte Haus wurde massiv, Stein auf Stein gemauert und zeichnet sich durch niedrige monatliche Nebenkosten aus.

AUSSTATTUNG

Baujahr 2020

Kleine Wohngemeinschaft - sehr gepflegtes Wohnhaus

Separater Eingang

Massive Bauweise

Fußbodenheizung in allen Räumen

Zentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung

Große bodentiefe dreifach verglaste Fenster für optimale Wärme- und Schallisolierung

Integrierte elektrische Rollläden im Erdgeschoß

Hochwertige Bodenbeläge: schwellenlos verlegtes Laminatboden in Holzoptik

Moderne, stilvolle Sanitärausstattung im Duschbad

Großformatige, moderne Boden- und Wandfliesen

Große ebenerdige Dusche mit Glastüren

Separates Gäste-WC mit moderner Ausstattung

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und Regalflächen

Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich

Hochwertige Einbauküche mit Kochfeld und Geschirrspüler

Kühl-Gefrierkombination

Zugang zur ca. 10 m² großen Terrasse

Ruhiger Grünblick von der Terrasse

Separater Technikraum

Garten

Internetanschluss für schnelles Internet

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Wärmepumpe.

Die Energieeffizienzklasse ist A+ mit 19,7 kWh Endenergiebedarf.

Diese Wohnung ist ein Beispiel für modernes, komfortables und werthaltiges Wohnen. Die großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung, energieeffiziente Bauweise und das gepflegte Wohnumfeld machen sie besonders attraktiv für Paare, kleine Familien oder auch anspruchsvolle Einzelnutzer. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das durch Komfort, Qualität und Lebensfreude überzeugt.

Für nähere Auskünfte sowie Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Lage

LAGE UND LEBENSQUALITÄT IN HAMBURG MEIENDORF

Bevorzugte, ruhige Lage in Meiendorf in der Nähe vom Volksdorfer Wald.

Die Lage der Wohnung verbindet Ruhe und Wohnqualität mit optimaler Anbindung an das Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten kurze Wege für den Alltag. Gleichzeitig sorgt die grüne Umgebung für Erholung und Lebensqualität. Ob Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach entspannte Stunden im Freien – die Lage vereint städtischen Komfort mit naturnahem Wohnen.

Schnell erreichbare Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung und das nahe gelegene Alstertal-Einkaufszentrum lässt beim Einkaufen keine Wünsche offen.

Im neuen Stadtteilzentrum "Meiendorfer Höfe" ist ein komplettes Nahversorgungszentrum mit einem Supermarkt (Edeka), einem Drogeriemarkt (DM), einer Apotheke und diversen weiteren Angeboten des täglichen Bedarfs entstanden.

Im Nachbarortsteil Volksdorf findet 2 x wöchentlich der beliebte Wochenmarkt. Diverse

Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, z.B. Schwimmbad, Museumsdorf, kulturelle Angebote, Restaurants, Cafés, Schulen und Kindergärten befinden sich in naher Umgebung.

Sehr gute und in 10 Minuten fußläufig erreichbare Verkehrsanbindung durch die U-Bahn-Station Meiendorf.

Schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt, des Flughafens und der Autobahn A 1.

Im nahe gelegenen Volksdorfer Wald können Sie eine Fahrradtour durch die grüne Idylle

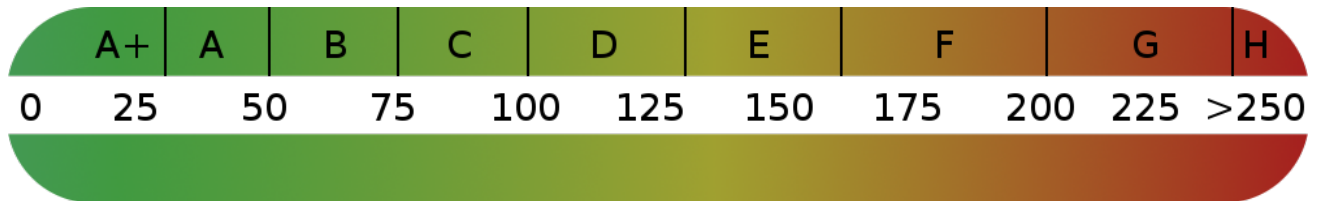
machen oder einfach nur spazieren gehen. Wer mehr Action braucht, kann den Hochseilgarten "Kletterwald Hamburg" besuchen. Kletterwand bietet Outdoorspaß für alle die Lust auf Natur und Bewegung haben und ist auch für die kleinen Waldbesucher ein Highlight.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,75 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Essen



Wohnen

Exposé - Galerie

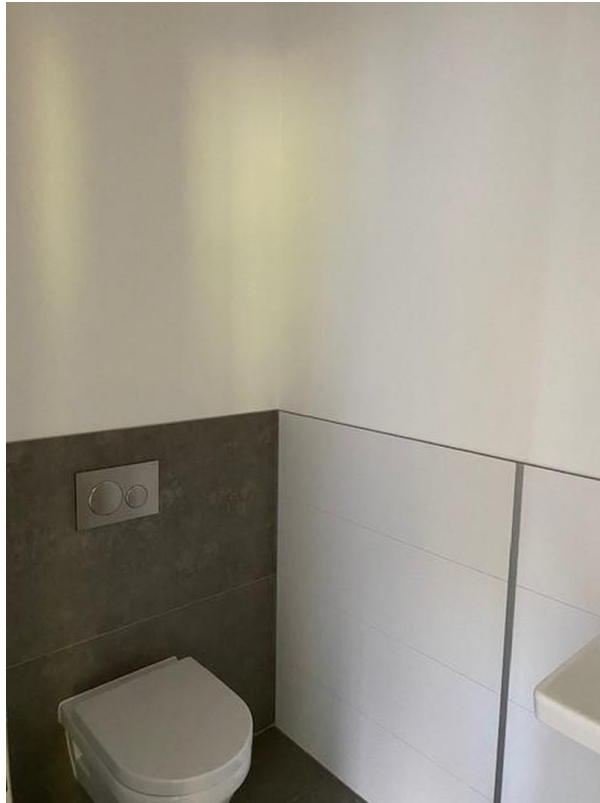


Abstellraum / HWR

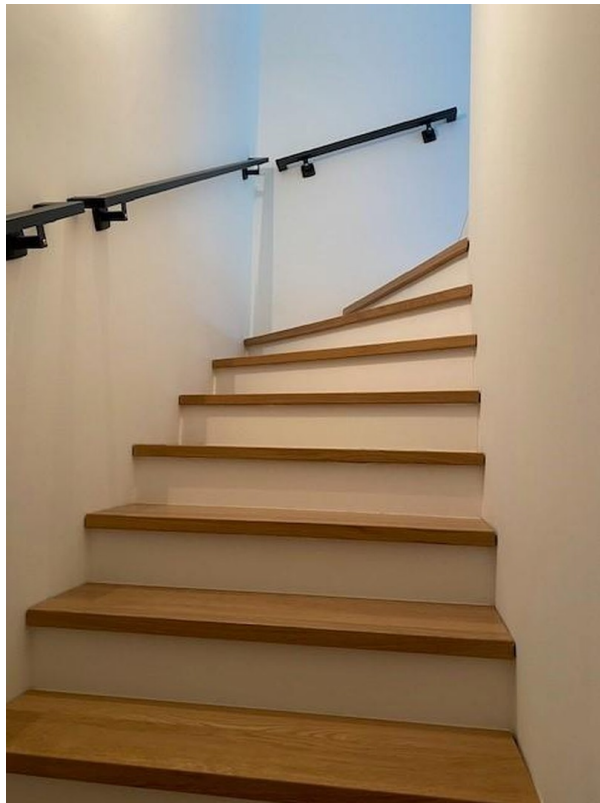


Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC

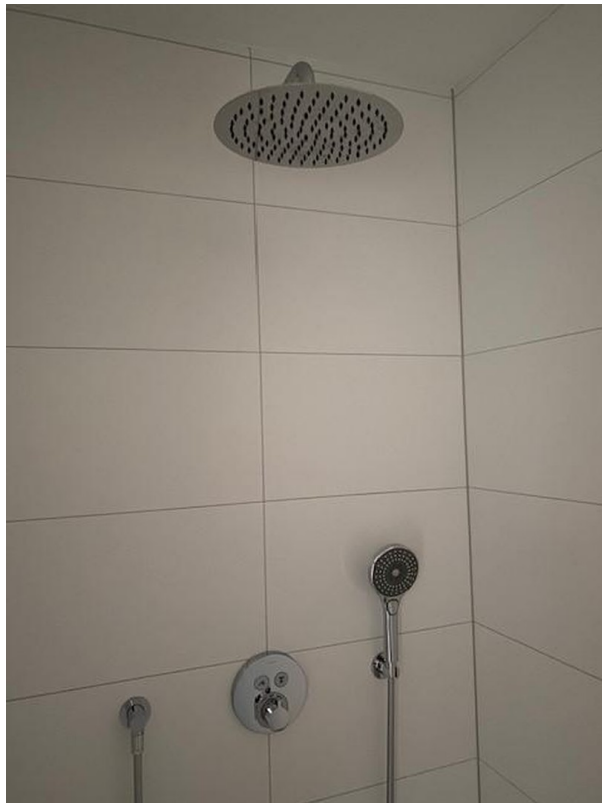


Treppe

Exposé - Galerie



Bad



Dusche

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

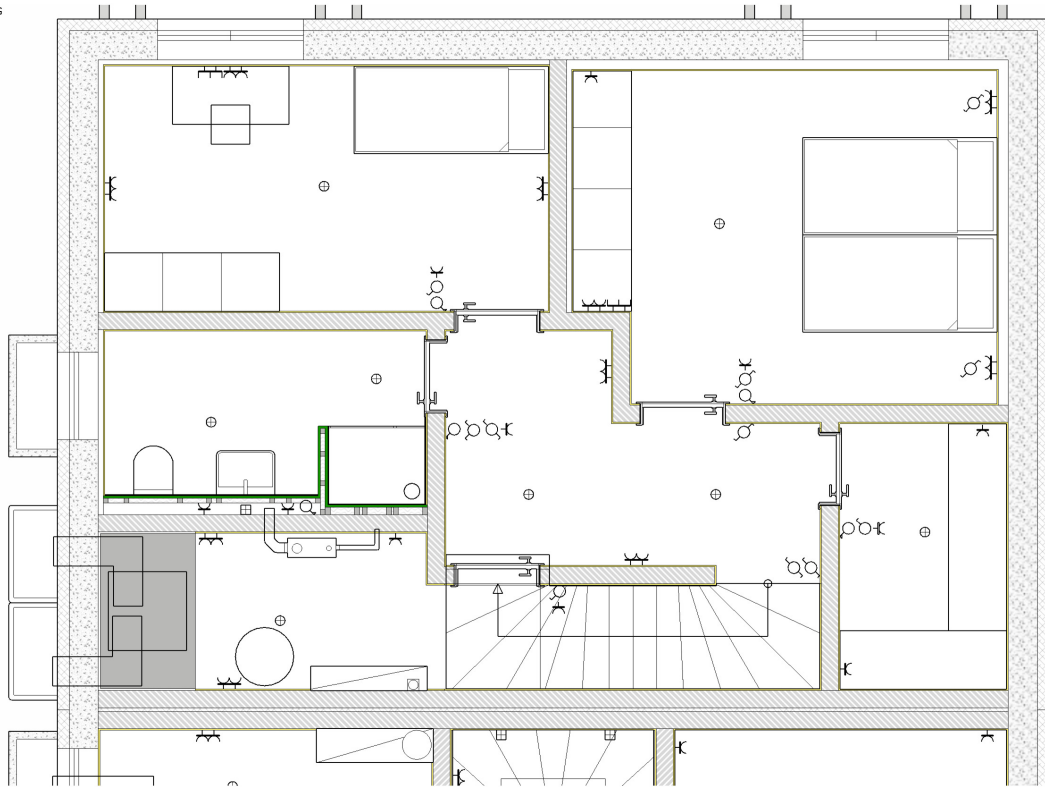
Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Grundrisse

WE 2 - KG



Exposé - Grundrisse

WE 2 - EG

