

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

**Erstbezug nach Sanierung / 2 Zimmer, 55 QM /  
Traumbalkon / HH-Sülldorf**



Objekt-Nr. OM-425004

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **960 € + NK**

22589 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1986	Mietsicherheit	2.820 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	15.02.2026
Wohnfläche	55,00 m²	Zustand	modernisiert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	140 €	Badezimmer	1
Heizkosten	114 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	254 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	85 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 8 Parteien in der Sülldorfer Landstraße. Das Haus überzeugt durch seine angenehme Größe und eine ruhige, nachbarschaftliche Atmosphäre.

Die 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt im Hochparterre und besticht durch einen sehr gelungenen Grundriss, der ein großzügiges Raumgefühl vermittelt.

Ein echtes Highlight ist der außergewöhnlich große Balkon, der zu entspannten Sommerabenden, gemeinsamen Mahlzeiten im Freien oder einfach zum Abschalten einlädt. Die Fenster im Wohnzimmer zum Balkon sind zusätzlich mit einem elektrischen Rollladen ausgestattet, der für erhöhten Komfort, Sichtschutz und eine angenehme Beschattung sorgt.

Die Wohnung verfügt über gut isolierte Fenster aus dem Jahr 2018. Zudem wurde zuletzt umfassend modernisiert, weshalb sich die Wohnung in einem stilvollen, zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Das Badezimmer wurde vollständig saniert und verfügt über eine moderne Dusche, ein Fenster für Tageslicht und gute Belüftung sowie eine Handtuchheizung, die zusätzlichen Komfort bietet.

Die Küche wurde maßgefertigt von einer Tischlerei eingebaut und ist mit allen erforderlichen Elektrogeräten ausgestattet. Hier trifft hochwertige Verarbeitung auf Funktionalität. In der Küche wurde heller Vinylboden verlegt, während in der gesamten übrigen Wohnung neuer Laminatboden für ein modernes und wohnliches Ambiente sorgt. Zudem wurden alle Türen und Fußleisten erneuert.

Praktisch und durchdacht: Im Flur befindet sich ein Einbauschränk, der wertvollen Stauraum bietet.

Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Waschraum, in dem ein eigener Platz mit Anschluss für Waschmaschine und optional Trockner zur Verfügung steht. Auch Möglichkeiten zum Aufhängen der Wäsche sind vorhanden.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen direkt am Haus gelegenen, vollständig überdachten Stellplatz – besonders angenehm bei Regen oder frostigen Temperaturen, da lästiges Eiskratzen entfällt.

Insgesamt handelt es sich um eine hochwertig ausgestattete, sehr gut geschnittene Wohnung, die Komfort, Funktionalität und Wohnqualität in idealer Weise vereint.

## Ausstattung

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit angenehmer Hausgemeinschaft (8 Parteien)

Hochparterre-Wohnung mit großzügigem Balkon

Das große Wohnzimmer verfügt über einen elektrischen Rolladen

Komplett saniertes, modernes Duschbad mit Fenster und Handtuchheizung

Maßgefertigte Einbauküche vom Tischler inkl. aller Elektrogeräte

Neuer Laminatboden in allen Wohnräumen, heller Vinylboden in der Küche, schlichte Fliesen im Badezimmer

Sämtliche Türen und Fußleisten neu

Praktischer Einbauschränk im Flur mit viel Stauraum

Separater Waschraum mit eigenem Waschmaschinen- und Trockneranschluss

Zusätzliche Möglichkeit zum Wäscheaufhängen vorhanden

Überdachter Stellplatz direkt am Haus inklusive

Sehr guter, durchdachter Grundriss mit angenehmem Raumgefühl

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung wird von privat vermietet, ich freue mich daher mit eurer Bewerbung auch ein wenig über euch zu erfahren- schreibt mir daher gerne ein paar Sätze zu euch!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Sülldorfer Landstraße im grünen und charmanten Hamburger Stadtteil Sülldorf – einer Lage, die Ruhe, Natur und urbanen Komfort auf ideale Weise verbindet.

Sülldorf gehört zu den begehrten Elbvororten und überzeugt durch seine entspannte Atmosphäre, viel Grün und die Nähe zur Natur. Spaziergänge durch Felder, Wiesen und kleine Waldstücke beginnen praktisch vor der Haustür, während die Elbe und das Blankeneser Treppenviertel in kurzer Zeit erreichbar sind und zu Ausflügen, Joggingrunden oder Sonnenuntergängen am Wasser einladen.

Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Cafés, Ärzte und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut – Bus- und S-Bahn-Verbindungen (S1) bringen Sie schnell und bequem in die Hamburger Innenstadt (Jungfernstieg ~30 Minuten) sowie nach Altona oder Ottensen. Auch mit dem Auto sind die wichtigsten Verkehrsachsen zügig erreichbar (A7 ~12 Minuten).

Die Lage vereint damit das Beste aus zwei Welten: naturnahes, ruhiges Wohnen in einem gewachsenen Viertel und dennoch eine gute Erreichbarkeit des städtischen Lebens. Ideal für alle, die nach einem entspannten Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen – ohne auf die Vorzüge der Großstadt verzichten zu wollen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



inkl. Badschrank & Heizung

# Exposé - Galerie



Küche mit Vinyl Boden



inkl. Küchengeräte

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Bild 1)



Schlafzimmer (Bild 2)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer inkl. Rolladen



sehr großer Balkon

# Exposé - Grundrisse

