

Exposé

Wohnung in Hamburg

Helle, renovierte 3,5-Zimmer Wohnung mit Balkon und Einbauküche im schönen Niendorf!



Objekt-Nr. OM-425860

Wohnung

Vermietung: **1.360 € + NK**

Ansprechpartner:
Alexia Kressel

Kimbernstraße
22455 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	3,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	89,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	295 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Garagen	1
Mietsicherheit	3.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen!

Die großzügige, renovierte Wohnung ist auf zwei Stockwerke aufgeteilt. Durch die Wohnungstür gelangt man zunächst in einen geräumigen Eingangsbereich. Hier ist ausreichend Platz für eine Garderobe oder einen Schrank. Zur Rechten befindet sich die Küche. Die auf den Bildern zu sehende Einbauküche wird mit vermietet. Über das große Ostfenster gelangt viel Licht in die Küche. Sie bietet viel Stauraum und eine Spülmaschine gibt es auch. In der Küche ist Platz für einen kleinen Esstisch für zwei Personen. Tritt man aus der Küche hinaus befindet sich zur Rechten das ca. 15qm große Schlafzimmer, ebenfalls mit großen Fenstern in Richtung Osten. Direkt daneben ist das Badezimmer mit Dusche und Lüftung. Die auf den Bildern 7 und 8 erkennbaren Badezimmerschränke werden mit vermietet.

Weiter geht es im großzügigen Wohn- Essbereich mit ca. 27qm. Die große Fensterfront liefert reichlich Tageslicht. Auf dem sich anschließenden, nach Westen ausgerichteten, Balkon kann die Abendsonne genossen werden.

Vom Essbereich aus erreicht man ein weiteres Zimmer, das sich gut als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet. Das Zimmer ist aufgrund der großen, nach Westen ausgerichteten Fenster schön hell.

Zurück im Eingangsbereich geht es die Treppe hinunter. Dort befindet sich ein weiterer, ca. 15qm großer Raum, der sich als weiteres Kinderzimmer oder als Hobbyraum anbietet.

Die Bilder 1-13 zeigen die Wohnung unmöbliert, wie sie vermietet wird. Die Bilder 14-21 zeigen die Wohnung im möblierten Zustand, diese Bilder dienen der Anschauung. Die Möbel werden nicht mitvermietet.

Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Herzliche Grüße

Alexia Kressel

Ausstattung

Die Einbauküche wird mit vermietet. Ofen, Herd mit Abzugshaube, Kühlschrank sowie eine große Spülmaschine sind vorhanden. Außerdem bietet die Küche sehr viel Stauraum und auch Platz für einen kleinen Tisch.

Außerdem werden die im Bad vorhandenen hochwertigen Möbel mit vermietet. Es gibt einen Spiegelschrank, einen Waschbeckenunterschrank, zwei Wandschränke und eine Kommode (siehe Bilder). Das Badezimmer verfügt über eine Lüftung.

Alle Fenster sind mit elektronischen Rollos ausgestattet.

Der Balkon ist 7,7qm groß und nach Westen ausgerichtet. Die Sonne lässt sich somit vor allem am Nachmittag und Abend dort genießen.

Die Garage kann bei Bedarf für 80€ gemietet werden. Jedoch besteht keine Verpflichtung, die Garage anzumieten!

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im schönen Niendorf. In der Umgebung leben viele Familien mit kleinen Kindern sowie viele ältere Personen.

Die Bushaltestelle der Linien 191 und 24 sind in 1-2 Gehminuten erreichbar. Mit dem Bus erreicht man die U-Bahnlinie 2 in etwa 5 Minuten (Haltestelle Joachim-Mähl-Straße). Alternativ lässt sich die U-Bahnhaltestelle Niendorf Nord in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichen. Auch eine Haltestelle des Busses 24 ist in wenigen Minuten erreichbar.

In der Umgebung befinden sich fußläufig ein Bäcker, ein Supermarkt, ein Kindergarten, eine Grundschule und mehrere Restaurants. Wenige Meter von der Wohnung entfernt liegt zudem ein Spielplatz.

Der Flughafen ist von der Wohnung aus mit dem Bus in ca. 20 min zu erreichen, mit dem Auto ist man in 10-15min dort. Die Wohnung befindet sich trotz der Nähe zum Flughafen jedoch nicht in der Einflugschneise. Somit kann die Abendsonne auf dem Westbalkon in Ruhe genossen werden.

Von der Wohnung ist man auch schnell im Grünen. Es befinden sich mehrere Parks und Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Kinder- oder Arbeitszimmer 1

Exposé - Galerie



Fensterfront im Wohnzimmer



Westbalkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinder- oder Arbeitszimmer 2



Küche



Wohnzimmer - möbliert

Exposé - Galerie

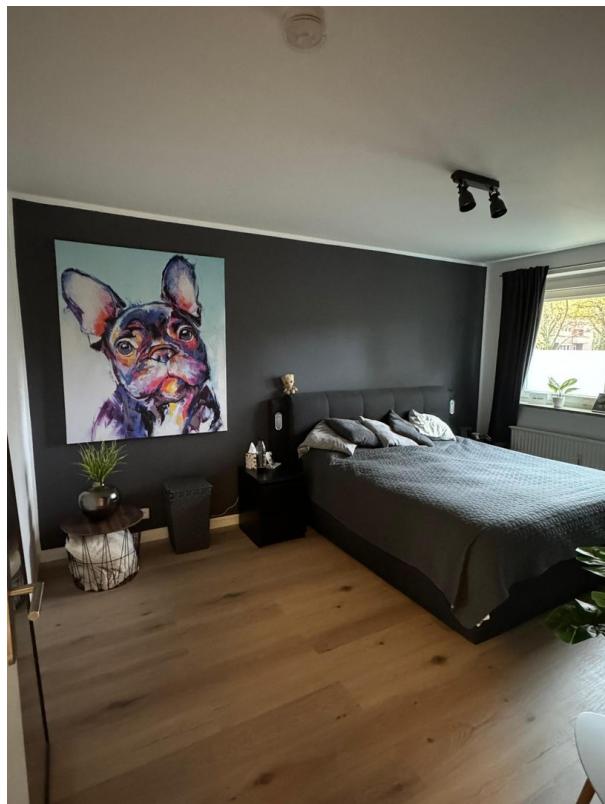


Wohn- Essbereich - möbliert



Zimmer 1 - möbliert

Exposé - Galerie

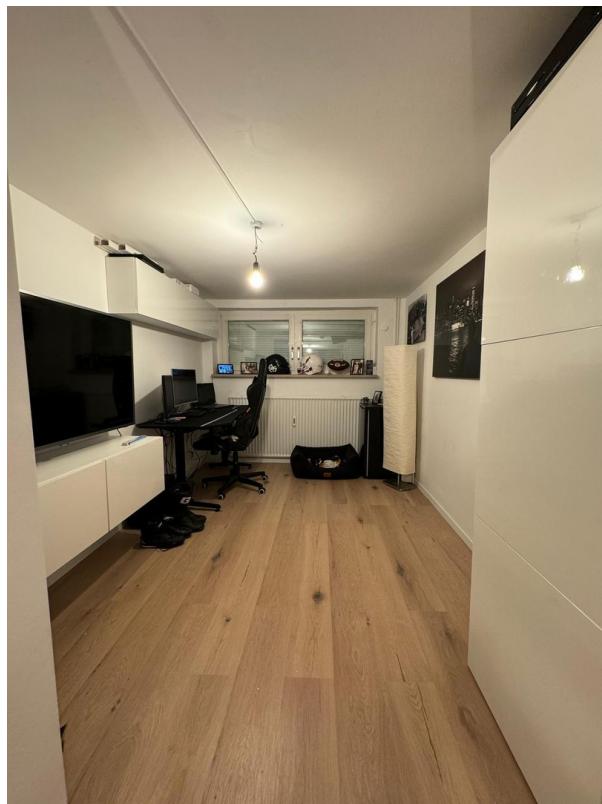


Schlafzimmer - möbliert



Küche - möbliert

Exposé - Galerie



Zimmer 2 - möbliert



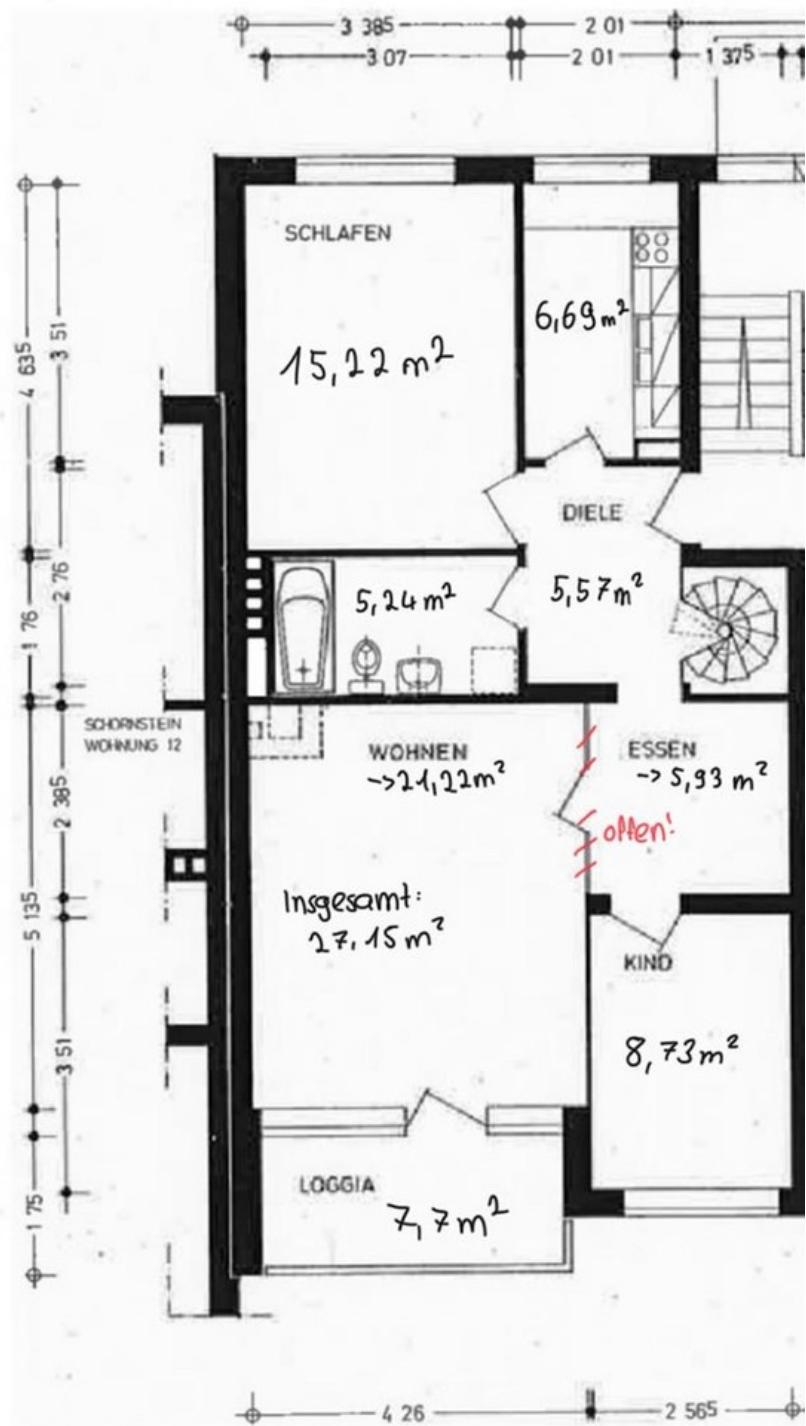
Badezimmer - möbliert

Exposé - Galerie



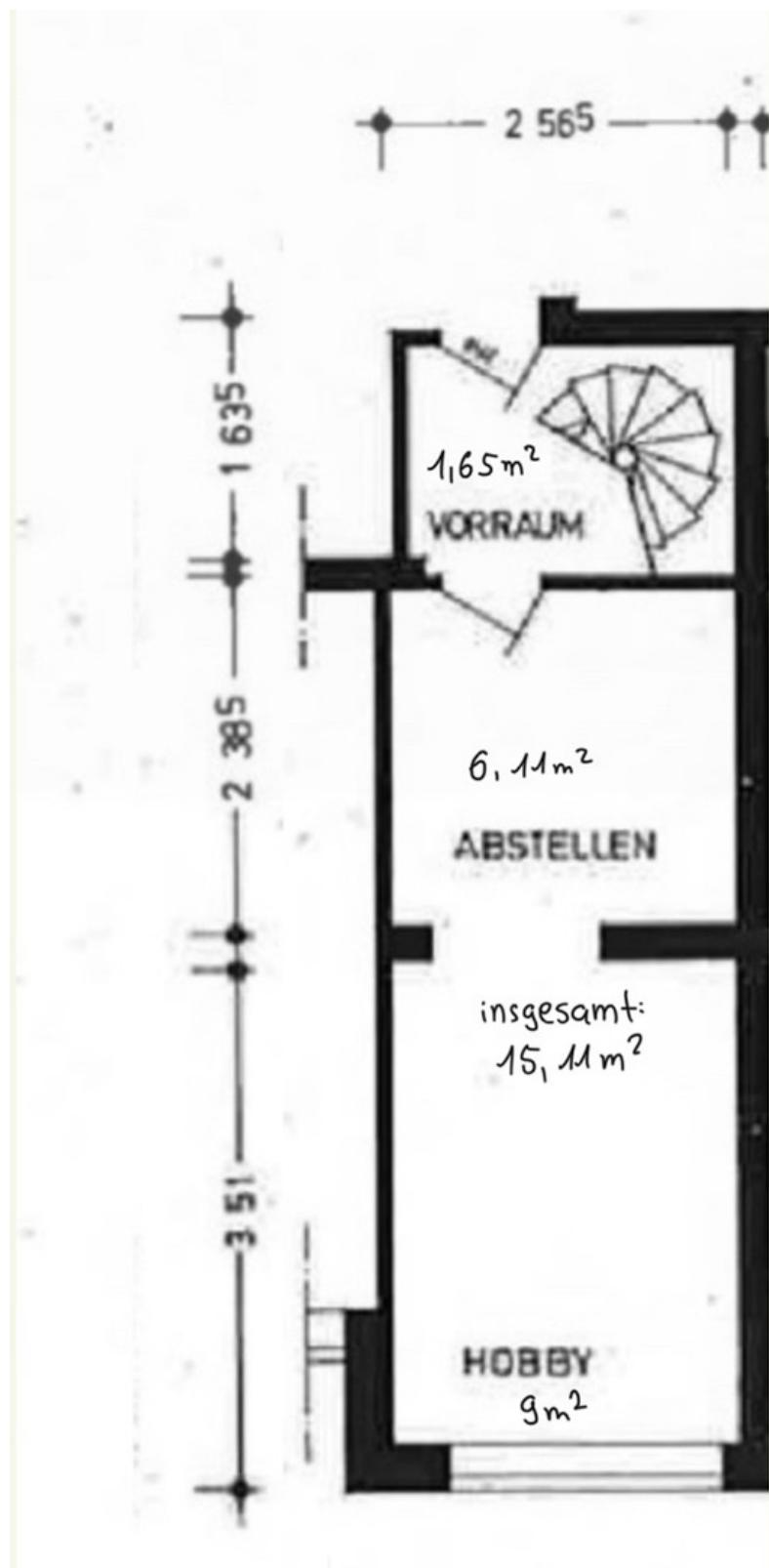
Balkon - möbliert

Exposé - Grundrisse



Grundriss oben

Exposé - Grundrisse



Grundriss unten