

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Seevetal

### Moderne 3-Zimmer-Komfortwohnung mit Dachterrasse in Fleestedt - von privat



Objekt-Nr. OM-428221

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.440 € + NK**

21218 Seevetal  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	2006
Etagen	2
Zimmer	3,00
Wohnfläche	94,63 m²
Nutzfläche	16,63 m²
Energieträger	Erdwärme
Nebenkosten	100 €
Heizkosten	65 €
Summe Nebenkosten	165 €
Miete Garage/Stellpl.	40 €

Mietsicherheit	4.320 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.06.2026
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Etage	1. OG
Carports	1
Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zu vermieten ist eine luxuriöse, gut aufgeteilte, sonnendurchflutete 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit großer Süd-Dachterrasse im ersten Stock eines Zweifamilienhauses im toskanischen Stil

## Ausstattung

Die neuwertige Wohnung zeichnet sich durch eine erstklassige Ausstattung bis in jedes Detail aus. Sie verfügt über ein großes Wohnzimmer, an das eine offene Einbauküche mit Induktionsherd, Geschirrspüler und Kühl-/Gefrierkombination anschließt. Von hier haben Sie Zugang zur 17qm großen Dachterrasse mit Südausrichtung.

Raumhöhen bis über 4 Meter geben dieser Wohnung eine ganz besondere Note.

Das Badezimmer ist groß und hell gefliest und verfügt über eine Badewanne, eine Echtglasduche, ein Waschbecken, ein WC sowie einen Handtuchheizkörper.

Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Zwei gut geschnittene Zimmer in einer Größe von jeweils 13 qm lassen sich individuell als Schlaf- bzw. Arbeitszimmer aber auch als zusätzliches Gästezimmer gestalten. Weiterhin stehen eine Speisekammer und ein Abstellraum zur Verfügung.

Buchenparkett und helle Fliesen sind in der gesamten Wohnung verlegt. Alle Räume verfügen über Fußbodenheizung.

Das Haus ist mit einer Niedrig-Energietechnik (Erdwärme, Solar, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage) ausgestattet, die auch in Zukunft niedrigste Nebenkosten gewährleistet.

Eine Satelliten- DVB-T Antennenanlage mit UKW-Antenne und Netzwerkeinrichtung stehen Ihnen zur Verfügung.

Im Mietpreis enthalten ist ein 17 qm großer, beheizbarer und gefliester Kellerraum. Zur Wohnung kann ein Carportstellplatz zusätzlich angemietet werden.

Ein Waschmaschinenanschluss ist sowohl im Bad als auch im zugehörigen Kellerraum vorhanden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Angestrebt wird ein langfristiges Mietverhältnis und einem beiderseitigen Kündigungsausschluss von mindestens zwei Jahren sowie die Vereinbarung einer Indexmiete.

Der Mieter schließt für den Haushaltsstrom und Internet/Telefon selbst Verträge mit dem Versorger ab.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Bewerbung / Selbstauskunft. Wir nehmen kurzfristig Kontakt zu Ihnen auf.

## Lage

Die Wohnung befindet sich sehr zentral und ruhig gelegen in Fleestedt, am Ortseingang von Hittfeld, direkt an der Hamburger Stadtgrenze und an den angrenzenden Staatsforst Höpen.

Es besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung:

HVV Buslinie 4148 direkt vor der Haustür

Der Bahnhof Hittfeld ist in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar

Beste Verkehrsanbindung über die Autobahnanschlussstellen A1, A7 und A 261

Die 20 km entfernte Hamburger Innenstadt erreichen Sie per Auto oder Bahn in weniger als 20 Minuten.

Seevetal bietet als gesuchter Wohnort im Grünen mit zahlreichen Naturschutzgebieten eine sehr attraktive Wohnumgebung. Fleestedt verfügt über eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, sämtliche öffentliche Schulen sowie Restaurants sind zu Fuß gut erreichbar. Für Ihre sportlichen Freizeitaktivitäten finden Sie in näherer Umgebung eine große Sportanlage, sowie ein Schwimmbad, Fitnessstudios und Golfplätze.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	23,14 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnen mit offener Küche



# Exposé - Galerie



Küche Foto I



Wohnbereich Foto I



Wohnbereich Foto II

# Exposé - Galerie



Wohnbereich Foto III



Arbeits- /Kinderzimmer Foto I



# Exposé - Galerie



Arbeits-/Kinderzimmer Foto II



Schlafzimmer



Flur Foto I

# Exposé - Galerie



Flur Foto II



Bad Foto I



Bad Foto II



# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Dachterasse Foto I

# Exposé - Galerie



Dachterasse Foto II



Dachterasse Foto III



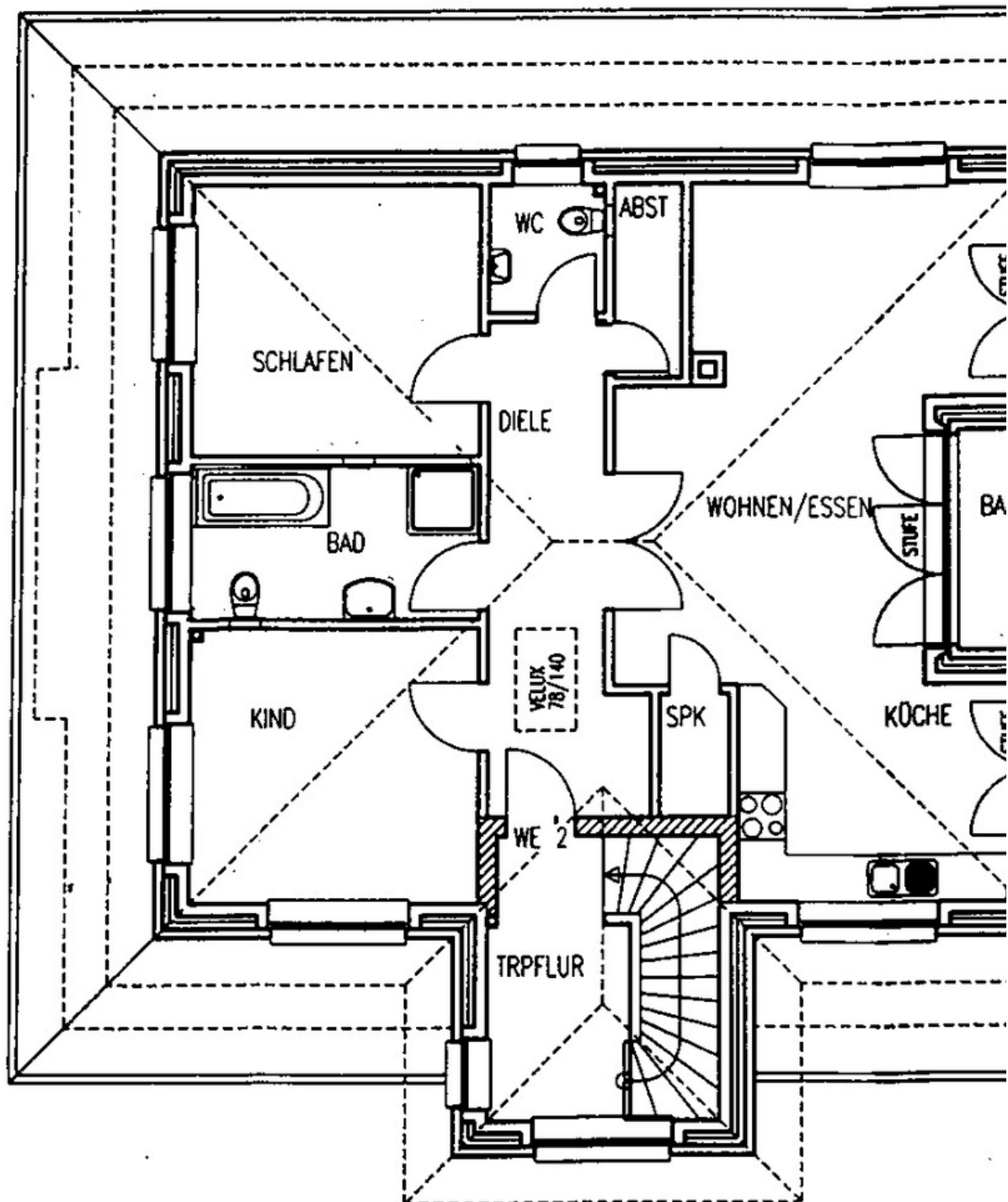
# Exposé - Galerie



Ausblick Garten



# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG-Wohnung