

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Tritttau

### Zentrumsnahe 3-Zi. Wohnung in Tritttau mit Balkon und Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-429114

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.060 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Hansen

Am Bahnhof 13f  
22946 Tritttau  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1996
Etagen	1
Zimmer	3,00
Wohnfläche	74,00 m²
Energieträger	Fernwärme
Nebenkosten	100 €
Heizkosten	270 €
Summe Nebenkosten	370 €
Mietsicherheit	3.180 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.03.2026
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1996. Das Gebäude präsentiert sich in einem soliden und ansprechenden Zustand und zeichnet sich durch eine angenehme, ruhige Hausgemeinschaft aus – ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Wohnumfeld.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz gehört zur Wohnung und bietet komfortables sowie wettergeschütztes Parken direkt im Haus – ein spürbarer Mehrwert im Alltag.

Das helle Wohnzimmer und der 3,5 qm Balkon sind nach Süden ausgerichtet und bilden gemeinsam das Herzstück der Wohnung. Die optimale Sonnenausrichtung sorgt für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre und schafft einen Wohnbereich mit hoher Aufenthaltsqualität.

Eine separate Küche, ein innenliegendes Vollbad sowie zwei Schlafräume mit Blick ins Grüne bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Besonders praktisch ist auch die Abstellkammer am Ende des Flures.

Im Keller steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Trockenraum für Wäsche sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Im Dachgeschoss befindet sich ein Lagerraum mit 8qm Nutzfläche, der zusätzlichen praktischen Stauraum bietet.

Ein Fahrstuhl ist nicht vorhanden. Die Lage im 2. Obergeschoss sorgt jedoch für ein ruhiges Wohngefühl mit angenehmer Privatsphäre und einem schönen Ausblick.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus Helligkeit, Funktionalität und naturnahem Wohnen – ideal für alle, die nach einem harmonischen Zuhause mit Blick ins Grüne suchen.

## Ausstattung

Die Wohnung wird derzeit umfassend und stilvoll im modernen Design renoviert. Die Fotodokumentation wird fortlaufend dem aktuellen Baufortschritt angepasst. KI-generierte Visualisierungen sind entsprechend gekennzeichnet, um Ihnen bereits vor Fertigstellung einen realistischen Eindruck zu vermitteln.

Die Wohnung wird unmöbliert, mit Einbauküche übergeben.

In allen Wohn- und Schlafräumen wird ein hochwertiger, pflegeleichter Vinylboden in heller Eichenoptik verlegt. Weiße Hamburger Fußleisten unterstreichen den eleganten, zeitlosen Charakter der Räume. Die Zimmertüren sind in Weiß gehalten und entsprechen dem Baujahr des Gebäudes. Sämtliche Wände werden neu tapeziert und in klassischem Weiß gestrichen – ideal als neutrale Grundlage für jede individuelle Einrichtung.

Die Küche erhält einen neuen, modernen Fliesenboden in mittelgrau. Zudem wird eine komplett neue Einbauküche installiert:

Fronten in matt Seidengrau, Arbeitsplatte und Rückwand in Anthrazit, Griffe und Spülbecken in Edelstahl, Ausgestattet mit Herd, Geschirrspüler, Cerankochfeld und Dunstabzugshaube.

Für einen freistehenden Kühlschrank ist ausreichend Platz vorgesehen; dieser ist vom Mieter selbst einzubringen.

Das innenliegende Badezimmer entspricht dem Baujahr und ist zeitlos in weiß gehalten. Die Toilette, das Waschbecken sowie sämtliche Armaturen werden vollständig erneuert. Es ist eine Duschbadewanne verbaut. Platz für Trockner und Waschmaschine ist vorhanden. Aktuelle Fotos folgen nach Fertigstellung.

Die Dachfenster in weiß wurden in 2025 vollständig erneuert. Die Terrassentür und die Wohnungseingangstür entsprechen dem Baujahr.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Die Wohnung wird direkt vom Eigentümer vermietet.

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in 22946 Trittau, einer beliebten Gemeinde im Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein, östlich von Hamburg. Trittau verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und ist besonders bei Berufspendlern sowie jungen Familien gefragt.

Die Adresse Am Bahnhof 13f liegt in einem gewachsenen, angenehmen Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Restaurants sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in komfortabler Nähe und sind schnell erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist der freie Blick ins Grüne: Die Wohnung bietet Aussicht auf die nahegelegene Hahnheide – ein weitläufiges Waldgebiet mit hohem Erholungswert. Hier laden zahlreiche Wege zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Die unmittelbare Nähe zur Natur bietet einen idealen Ausgleich zum Berufsalltag und viel Raum für gemeinsame Freizeitaktivitäten.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend: Über den Hamburger Verkehrsverbund (HVV) bestehen gute Busverbindungen in die umliegenden Orte sowie Richtung Hamburg. Mit dem Auto ist die Hamburger Innenstadt in ca. 30–35 Minuten erreichbar – ideal für Berufstätige, die stadtnah arbeiten und dennoch ruhig im Grünen wohnen möchten.

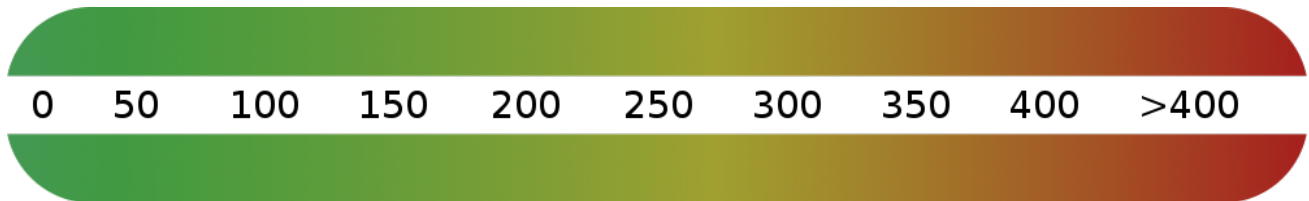
Insgesamt vereint diese Lage eine naturnahe Umgebung mit guter Infrastruktur und attraktiver Pendleranbindung – perfekt für berufstätige Paare oder kleine Familien, die Wert auf Lebensqualität, Ruhe und dennoch gute Erreichbarkeit legen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	95,50 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Hauseingang Außen

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Angrenzender Weg zur Hahnheide



Wohnzimmer (Zwischenstand)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer KI-generiert



Wohnzimmer (Zwischenstand))

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer (Zwischenstand))

# Exposé - Galerie



Neugestaltung Fußboden



Neugestaltung Küche Entwurf

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

