

# Exposé

## Wohnung in Moisburg

**3-Zi.-Whg. im DG, frisch renoviert - 11 min. mit dem Auto zum Bahnhof Buxtehude**



Objekt-Nr. OM-429269

### Wohnung

Vermietung: **870 € + NK**

Dorfstraße 25  
21647 Moisburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1994	Mietsicherheit	2.460 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	80,75 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	100 €	Garagen	1
Heizkosten	70 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	170 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	20 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Moisburg überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und ein angenehmes Wohngefühl. Typisch für Dachgeschoss: Die tatsächliche Grundfläche ist viel größer als die angegebene Wohnfläche. Die Wohnung eignet sich besonders gut für Paare oder kleine Familien, da ein Zimmer flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Alle Räume werden vom Flur erreicht, sind gut geschnitten und vielseitig nutzbar, während ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung zusätzlichen Stauraum schafft und für Ordnung im Alltag sorgt.

Die Kombination aus charmanten Dachschrägen und großzügigem Lichteinfall verleiht der Wohnung einen besonderen Wohncharakter mit viel Gemütlichkeit und Atmosphäre.

Das Tageslichtbad verfügt über ein Fenster und bietet mit separater Dusche und Badewanne hohen Komfort im Alltag – ideal sowohl für eine schnelle Dusche als auch für entspannte Momente in der Wanne.

Die Wohnung wurde im Jahr 1994 errichtet, als das alte Bauernhaus vollständig entkernt wurde, um hinter der schönen Fassade alles neu herzustellen. Zur weiteren Senkung der Wärmekosten wurde die Gaszentralheizung 2022 erneuert. Dank vorhandenem schnellem Internet sind auch Homeoffice oder Streaming problemlos möglich. Insgesamt bietet die Wohnung eine gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Funktionalität, Komfort und ruhiger Wohnlage in einem schönen Haus, dessen Fassade aus dem 19. Jahrhundert stammt.

## Ausstattung

- alles frisch renoviert - sauber und sofort einzugsbereit
- neues Haus hinter historischer Fassade - charmant & modern
- großes, helles Wohnzimmer - großzügiges Wohngefühl
- Schlafzimmer, Kinderzimmer und Abstellkammer - effiziente Raumaufteilung, variabel nutzbar
- großzügiger Flur - sorgt für Platz und Ordnung
- lichtdurchflutet; moderne, große Kunststoff-Fenster - Licht ohne Luftzug
- kein Garten - ohne Verantwortung für Garten; keine Gartenarbeit
- Winterdienst ist organisiert - keine Verantwortung
- Deckenhöhe >2,40 m - Gefühl der Leichtigkeit
- Stellplatz direkt vor der Eingangstür (20 €); weitere Stellplätze/Garagen können angemietet werden
- Dachbodenabteil ca. 4 m<sup>2</sup> (10 €) - praktischer Stauraum

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Diese Wohnung ist für Bedarfsgemeinschaften nicht geeignet.

Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer, kein Makler. Bitte schauen Sie sich die Anzeige genau an und notieren Sie Fragen. Bei Interesse schreiben Sie mich gerne mit Ihren Fragen an!

## Lage

Zu Fuß:

5 min – Kindertagesstätte

6 min – Bushaltestelle

8 min – Grundschule

8 min – Sportplatz / Vereinsanlagen

8 min – Bäckerei / kleiner Dorfladen

10 min – Supermarkt & Besorgungen -> 5 min mit Fahrrad

11 min Arzt

Mit dem Fahrrad:

5 min - Spielplatz

Mit dem Auto:

10 min - Buxtehude für größere Erledigungen

11 min - Bahnhof

12 min - Weiterführende Schule

11 min – Autobahnanschluss (A1)

39 min – Harburg

35 min – Hamburger Innenstadt

Mit dem ÖPNV ab nächstem Bahnhof:

50 min – Harburg

1 h 06 min – Hamburg Hauptbahnhof

Diese Lage verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit für Beruf, Schule und Alltag.

### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,39 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



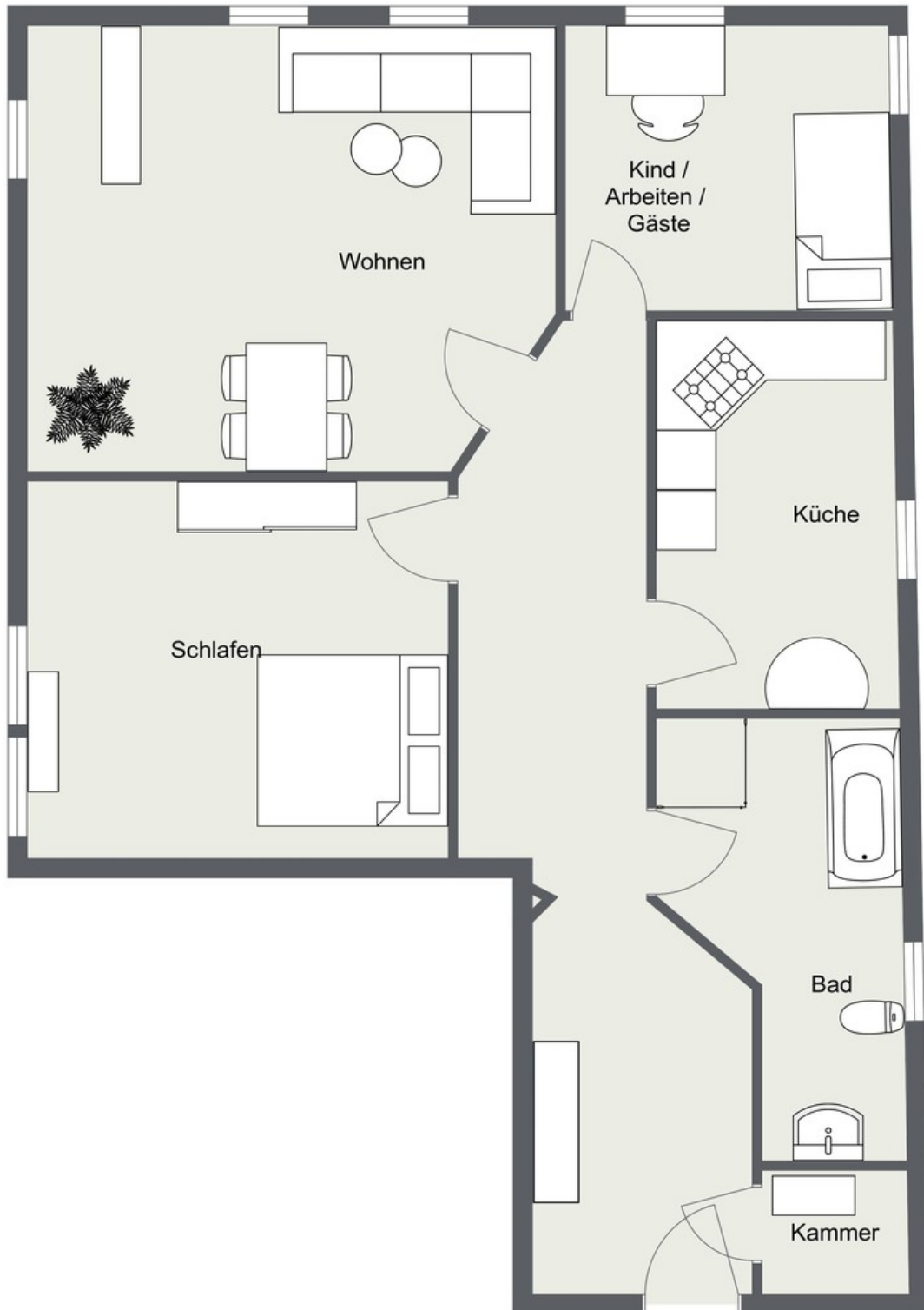
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

