

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Frisch renovierte, lichtdurchflutete 94 m<sup>2</sup> I 3,5 Zimmer I Balkon I Schnelsen Märchenviertel**



Objekt-Nr. OM-430495

### Wohnung

Vermietung: **1.950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ralf Trimborn

Königskinderweg 132  
22457 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	3,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	94,12 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	127,74 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	5.850 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung besticht durch ihre außergewöhnliche Helligkeit sowie großzügige Deckenhöhen von bis zu 3,00 m. Der sonnige, nach Süden ausgerichtete Balkon wurde kürzlich mit einem modernen Designboden ausgestattet und lädt zum Verweilen ein.

Eine elegante Echtholztreppe, die derzeit angefertigt wird, verbindet künftig das 1. Obergeschoss mit dem Dachgeschoss. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist mit einer neuen, modernen Küche ausgestattet, die über Herd, Dunstabzugshaube, Spülmaschine sowie eine Kühl-Gefrier-Kombination verfügt. Auch das Badezimmer wurde renoviert.

Im Dachgeschoss eröffnen zwei flexibel nutzbare Zimmer, ein großzügiger Flur- bzw. Ankleidebereich sowie die offene Galerie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und moderne Ausstattung: Eine komplett neue Einbauküche wird fachgerecht installiert und alle Räume werden frisch gestrichen übergeben.

Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung sorgen für viel Tageslicht sowie eine hervorragende Energieeffizienz. Für zusätzlichen Wohnkomfort ist in sämtlichen Räumen eine Fußbodenheizung installiert. Elektrische Rollläden bieten darüber hinaus Komfort und Privatsphäre.

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet. Ein Stellplatz auf dem Grundstück, gesichert durch ein elektrisches Tor, ist im Mietpreis bereits enthalten.

Das Mietverhältnis ist zunächst für 24 Monate fest vereinbart, läuft jedoch im Anschluss unbefristet weiter. Die Kaltmiete erhöht sich jährlich pauschal um 2,5 %.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage innerhalb einer verkehrsberuhigten 30er-Zone im beliebten Märchenviertel in Schnelsen.

Die Bushaltestelle „Dornröschenweg“ ist bequem in unmittelbarer Nähe erreichbar und sorgt für eine gute Anbindung. Für erholsame Auszeiten im Grünen lädt der nahegelegene Wassermannpark ein, der sich ebenfalls fußläufig erreichen lässt.

Auch Sportbegeisterte kommen auf ihre Kosten: Sowohl das Gelände des TUS Germania Schnelsen als auch ein Fitnessstudio befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Familien profitieren zudem von der hervorragenden Infrastruktur – mehrere Kitas sowie zwei Grundschulen sind bequem zu Fuß erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	62,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Lichtdurchfluteter Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich | Einbauküche



Wohn-Essbereich | Einbauküche

# Exposé - Galerie



Frontansicht des Hauses



Badezimmer Ansicht WB und WC



Badezimmer Ansicht Dusche

# Exposé - Galerie



Großzügiger Flur- Ankleideber.



Schlafzimmer I Kinderzimmer 1

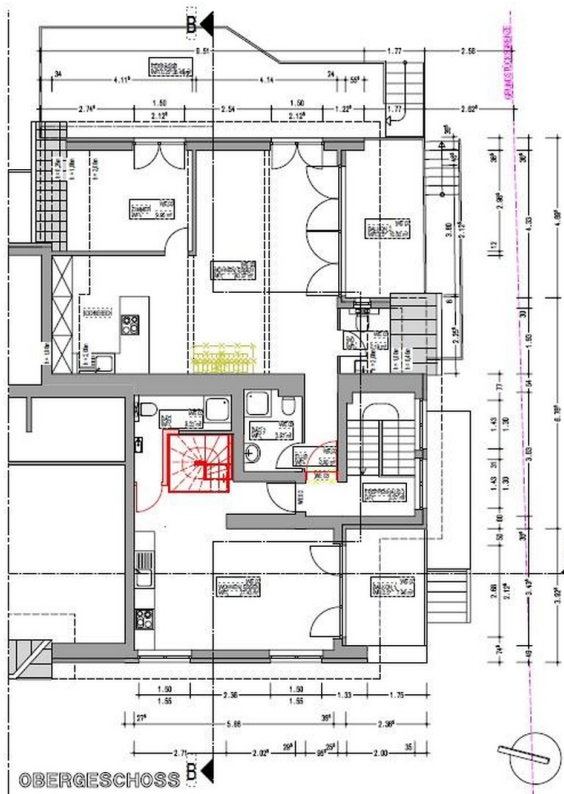


Schlafzimmer I Kinderzimmer 2

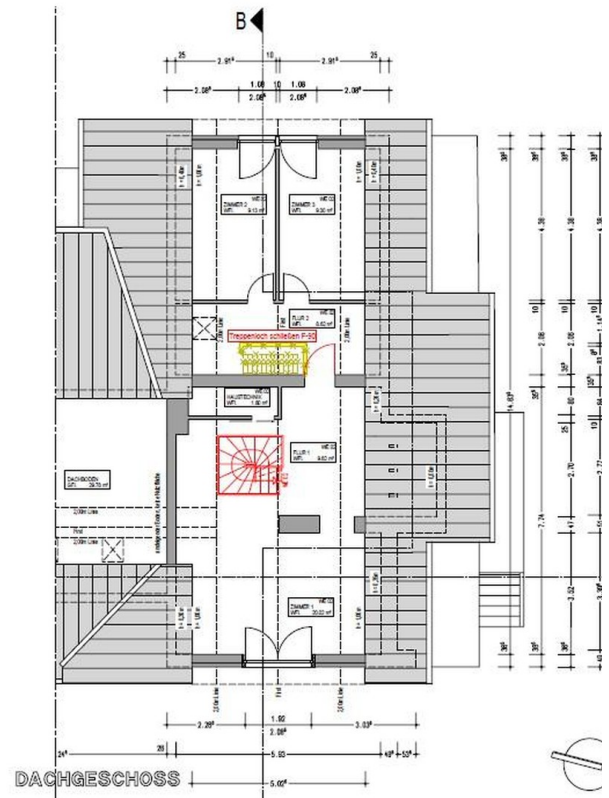
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer I Wohnbereich 3



Grundriss | 1. OG



Grundriss | DG