

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Erstbezug nach Sanierung | 3,5 Zimmer | 2 Balkone |
Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-431801

Wohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:
Sabrina Beck

22149 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1979	Mietsicherheit	4.500 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	88,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Heizkosten	60 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	90 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese hochwertig renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss verbindet großzügiges Raumgefühl mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf rund 88 m² Wohnfläche.

Die Wohnung wurde 2026 umfassend modernisiert und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Sie befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich beeindruckt durch seine Weite und die großen Fensterflächen mit Blick ins Grüne. Als Herzstück der Wohnung vereint er Wohnen, Essen und Kochen auf harmonische Weise. Die neue Einbauküche überzeugt mit stilvollem Design und ist ausgestattet mit Kühl- und Gefrierschrank, Spülmaschine, Backofen, Herd und Dunstabzugshaube. Hier finden sowohl ein großzügiger Esstisch als auch eine gemütliche Sofalandschaft ihren Platz. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Süd-/Ost-Balkon und können entspannt Ihren morgendlichen Kaffee genießen.

Drei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Eines dieser Zimmer verfügt über Zugang zu einem zweiten, kleineren Balkon. Dieses erreichen Sie durch einen wunderschönen Rundbogen, der der Wohnung besonderen Charme verleiht. Ein kleiner Zwischenflur mit großzügigem Einbauschränk bietet zusätzlichen Stauraum.

Das direkt angrenzende Badezimmer wurde vollständig erneuert und präsentiert sich modern und geschmackvoll: hochwertige Wand- und Bodenfliesen, besondere Akzentfliesen im Duschbereich, eine Badewanne mit Glasduschtrennwand, neue Badelemente, ein Handtuchheizkörper sowie ein modernes Waschbecken sorgen für hohen Komfort.

Alle Innentüren wurden erneuert. Lediglich die Wohnzimmertür wurde bewusst erhalten und fachgerecht aufgearbeitet, da sie ein architektonisches Highlight darstellt. Die dekorative Strukturglastür mit verglastem Seitenteil und Oberlicht ist lichtdurchlässig und zugleich angenehm blickgeschützt.

Hinter dem Gebäude kann sich Ihr eigener Außenstellplatz befinden - komfortables Parken ist somit jederzeit gewährleistet. Ein großzügiger Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung

Ausstattung auf einen Blick

- *Erstbezug nach umfassender Sanierung (2026)
- *Ca. 88 m² Wohnfläche
- *3,5 helle, gut geschnittene Zimmer
- *Zwei Balkone (Süd-/Ost-Ausrichtung; Nord/West-Ausrichtung)
- *Elektrik vollständig erneuert
- *Neu verputzte Wände, Türen, Steckdosen, Fußleisten und Bodenbeläge
- *Hochwertiger neuer Vinylboden in Holzoptik
- *Moderne neue Einbauküche inkl. Kühl- und Gefrierschrank, Spülmaschine, Backofen, Herd und Dunstabzugshaube
- *Komplett neu gefliestes Badezimmer mit Badewanne und Glasduschtrennwand sowie Platz für eine Waschmaschine
- *Großzügiger Kellerraum
- *Außenstellplatz auf dem Hof

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Der Grundriss wurde grafisch aufbereitet und ist nicht maßstabsgerecht. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Alt-Rahlstedt, einem besonders gefragten und gewachsenen Teil des Hamburger Stadtteils Rahlstedt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Mehrfamilienhausbebauung, viel Grün und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Nur wenige Gehminuten entfernt verläuft die Wandse mit ihrem begrünten Uferbereich – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren. Auch größere Naherholungsgebiete wie der Höltingbaum sind schnell erreichbar und unterstreichen den naturnahen Charakter der Lage.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung sowie im Ortskern von Rahlstedt. Schulen und Kitas sind fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Busverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof Rahlstedt ist bequem erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Hamburger Innenstadt. Auch die Autobahn A1 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Eine Lage, die urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen verbindet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Schlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/ Schlafzimmer



Gästezimmer/ Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Vorderansicht des Hauses

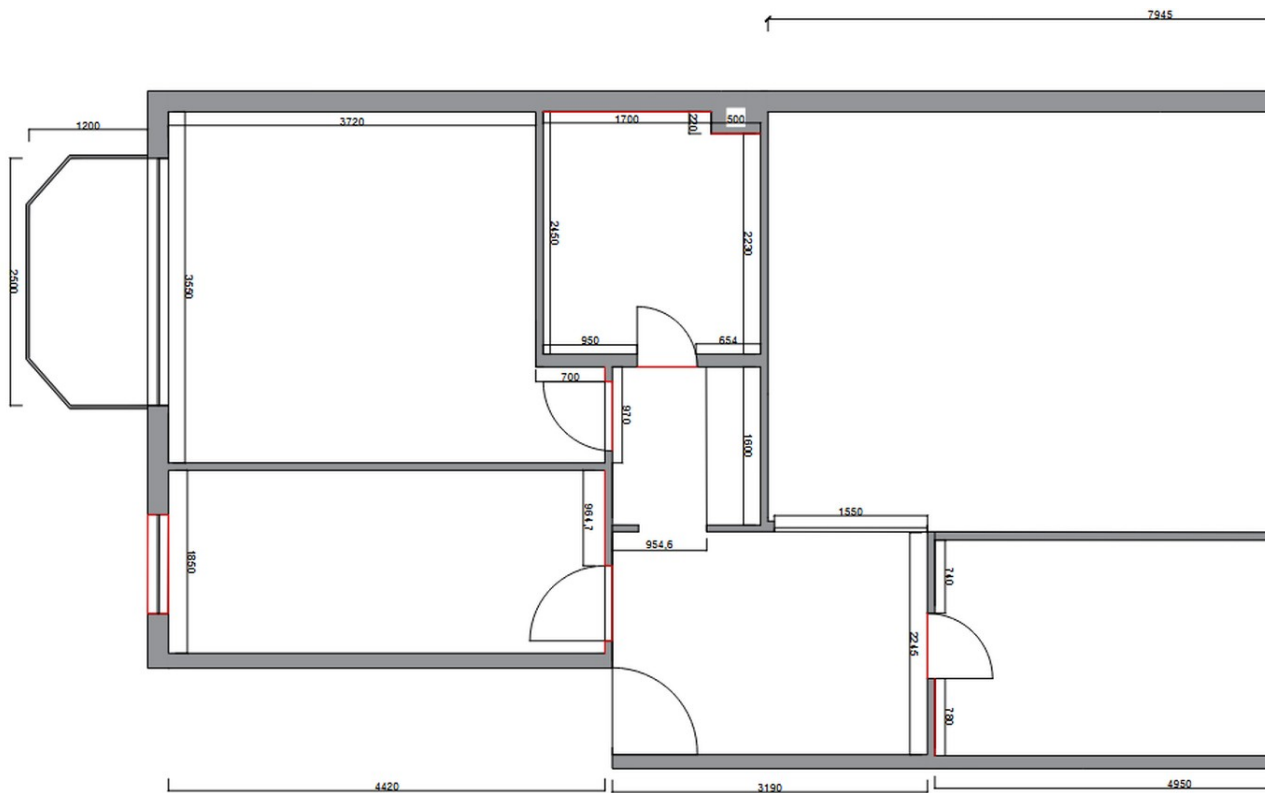


Rückseite mit Stellplätzen

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Grundriss