

Exposé

Wohnung in Hamburg

Neubauwohnung im charmantem Bestandshaus - Wohnen auf Zeit



Objekt-Nr. OM-435785

Wohnung

Vermietung: **1.850 € pro Monat**

Ansprechpartner:
Florian de Weryha

Borsteler Chaussee 177
22453 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1961	Heizung	Zentralheizung
Etagen	3	Mietdauer min.	3
Zimmer	3,00	Mietdauer max.	12
Wohnfläche	86,11 m²	Frei ab	10.03.2026
Energieträger	Strom	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	3.700 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	1.850 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Zustand	Erstbezug	Max. Personen	4
Etage	2. OG	Haustiere	Nicht erlaubt

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese neu errichtete Dachgeschosswohnung befindet sich in einem frisch modernisierten Mehrfamilienhaus mit insgesamt sieben Wohneinheiten in ruhiger Lage von Hamburg-Groß Borstel. Im Zuge des Dachgeschossausbaus entstanden zwei komplett neue Wohnungen. Gleichzeitig wurde das ehemalige Gewerbe im Erdgeschoss zu hochwertigem Wohnraum umgestaltet. Rückseitig eröffnet sich der Blick auf einen ruhigen, grünen Garten.

Der Innenausbau ist abgeschlossen und die Wohnungen bezugsfertig.

Das Objekt verbindet den Charme eines Bestandshauses mit dem Komfort moderner Technik. Die Geschichte des Gebäudes – ursprünglich 1961 errichtet – bleibt dabei spürbar: Im Keller befindet sich noch heute ein rund 30 m² großer Beton-Tresorraum aus der Zeit, als das Haus eine Sparkassenfiliale war. Später diente das Erdgeschoss viele Jahre als Apotheke.

Ausstattung

Über das allgemeine Treppenhaus gelangt man in die frisch hergestellte Dachgeschosswohnung (2. Obergeschoss).

Von der Wohnungstür betritt man den Eingangsbereich und befindet sich in einem langen Flur von dem man in alle vorhandenen Wohnbereiche gelangt.

Als erstes findet sich auf der rechten Seite das ansprechende Badezimmer (ca. 5,9 m²) mit Badewanne, WC, Waschbecken und Spiegelschrank. Im Badezimmer sorgt ein Dachfenster für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Der zweite Raum (Zimmer II, ca. 16,3 m²) bietet sich zur Nutzung als Schlafzimmer an und verfügt über zwei großes Fenster. Neben einem Bett ist hier aktuell ein kleiner Arbeitsplatz untergebracht.

Das großzügige Wohnzimmer (ca. 23,5 m²) mit offener angrenzender Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Wie alle Wohnräume ist es mit modernem Echtholzparkett (Eiche) als Fußbodenbelag ausgestattet. Bereits hier erkennt man den besonderen Charme der Dachgeschosswohnung: Die gemütlichen Dachschrägen sind modern und dem natürlichen Aufbau des Daches sowie den tragenden Elementen nachempfunden. Im Wohnzimmer finden Esstisch, Couch und Fernseher sowie die vollständig mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattete Einbauküche ihren Platz.

Die helle Ausleuchtung ergibt sich neben den beiden Dachfenstern auch durch die große Gaube im Wohnzimmer, von welcher man auf den Balkon gelangt. Der nach Südwesten ausgerichtete Balkon liegt rückseitig und somit ruhig zum Garten. Mit einer Fläche von knapp 4 m² bietet er Platz für einen kleinen Tisch und Stühle – der Blick kann hier ins Grüne schweifen.

Von der Küche/Wohnzimmer aus, gelangt man in den letzten Raum (Zimmer I, ca. 12,1 m²) welches sich ebenfalls zur Nutzung als Schlafzimmer anbietet. Neben dem zweiten Bett findet sich hier ein Schrank, Regale und weiterer Stauraum.

Die Wohnung ist durch Ihren Schnitt und die vorhanden Einrichtung geeignet für Paare mit und ohne Kinder. Durch die zwei vollwertigen Schlafzimmer wäre aber auch eine Berufstätigen-WG möglich.

Insgesamt wirkt die Wohnung durch die nicht anrechenbaren Teile der Dachschrägen größer, als es die Quadratmeterangabe vermuten lässt.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

In der Pauschalmiete sind neben den klassischen Mietnebenkosten auch Internetanschluss, Fernseher & TV-Sender über Kabelanschluss bzw. Internet, Strom-, Wasser- und Heizungskosten - im Rahmen eines haushaltsüblichen Verbrauchs enthalten.

Die gesetzliche Rundfunkgebühr wird direkt von der zuständigen Stelle beim Mieter erhoben und ist uns als Vermieter nicht möglich.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung nur "zum vorübergehenden Gebrauch" angemietet werden kann. Hierfür muss ein sachlicher Grund wie etwa ein Praktikum, ein Projektvertrag oder ein anderer vorübergehender Sonderbedarf vorliegen, welcher sachlich eine entsprechende Kurzfristigkeit begründet.

Die zulässige Mindestmietdauer umfasst in diesem Rahmen mindestens 3 Monate und eine maximale Mietdauer von 12 Monaten.

Alle hier gemachten Angaben sind ohne Gewähr.

Impressums-Angaben des Anbieters des Objekts:

FdW Development GmbH

Firmensitz: Teilfeld 5

20459 Hamburg

Registergericht: Amtsgericht Hamburg

Registernummer: HRB 160209

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Dr. Florian de Weryha, Sven Paul, Jan-Torsten Paul

Kontakt: Bitte nutzen Sie bei Interesse am Objekt das Kontaktformular.

Weitere Pflichtangaben (nicht für Anfragen zum Objekt):

Tel: 040 / 555 49-444

E-Mail: info@fdwventures.de

[WE 07]

Lage

Die Wohnung liegt zentral im grünen Stadtteil Groß Borstel.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit einer Bushaltestelle direkt vor der Haustür äußerst praktisch.

Die Buslinie 114 bringt sie entweder Richtung Eppendorf bzw. weiter in 25 Minuten zum Dammtor oder in die andere Richtung in weniger als 10 Minuten direkt zur Lufthansa-Basis - perfekt für Beschäftigte am Flughafen.

Mit dem Expressbus X35 gelangen Sie in rund 35 Minuten zum Rathausmarkt.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Arztpraxen und Apotheken finden Sie direkt um die Ecke in der Borsteler Chaussee.

Erholung im Grünen finden Sie im nahe gelegenen Naturschutzgebiet Eppendorfer Moor oder am Alsterlauf.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Fernsecke

Exposé - Galerie



Wohnbereich Gesamt



Balkon

Exposé - Galerie



Neues Dach



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 Ansicht 2



Badezimmer Gesamt

Exposé - Galerie



Badezimmer Duschwanne



Wohnungsflur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Einbauküche

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche Gesamt

Exposé - Galerie



Haupteingang Haus



Frontansicht Haus

Exposé - Grundrisse

