

# Exposé

## Maisonette in Hamburg

**Neubau – Erstbezug | 2-Zimmer-Maisonettewohnung |  
Dachterrasse | EBK**



Objekt-Nr. OM-436520

**Maisonette**

Vermietung: **1.630 € + NK**

21077 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,13 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene 2-Zimmer-Maisonettwohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup> befindet sich in einem 2-Parteien-Objekt mit separatem Eingang.

Das frei geplante Architektenhaus besticht durch seine moderne Architektur und einen offenen Grundriss.

Das Objekt befindet sich einer ruhigen Sackgassenlage mit Süd-West-Ausrichtung.

Der Neubau wurde nach KfW-40-Standard erbaut und wird mit einer energieeffizienten Wärmepumpe betrieben.

## Ausstattung

Allgemein:

- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Außenrollläden
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss in der Wohnung in einem Abstellraum vorhanden
- Offener Wohn- und Essbereich mit Küche
- Designbelag Rigid-Vinyl in Dielenoptik Eiche in allen Räumen, außer dem Badezimmer
- Beleuchtung vorhanden im Flur, im Abstellraum, im Bad und dem Treppenaufgang
- Der Wohn- und Essbereich mit Küche und einer vorderen Deckenhöhe von 3,3 m verfügt über Einbauspots
- Raumhöhe 2,60 m
- Dachterrasse
- Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon
- Fahrradabstellmöglichkeit vorhanden

Einbauküche:

- Voll ausgestattet (Kühl-/Gefrierkombination, Einbauherd mit Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler)
- Geräte von Bosch und Siemens
- Einbau-Mülltrennungssystem ausziehbar
- Küchenarmatur von Hansgrohe

Badezimmer:

- Walk-In-Dusche
- großer LED-Spiegel
- zusätzlicher Handtuchheizkörper
- Armaturen von Hansgrohe
- Keramik von Geberit
- Fliesen im Großformat

Haustechnik:

- Fußbodenheizung in allen Räumen (Einzelraumregelung)
- Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Elektroausstattung von Berker

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Dachterrasse, Einbauküche

## Sonstiges

Weitere Angaben

Verfügbar ab: ca. 01.04.2026 oder nach Vereinbarung

Objektzustand: Erstbezug

Nettokaltmiete: 1.630€

Nebenkostenvorauszahlung: ca. 250€

Aufgrund des Erstbezugs können die Nebenkosten noch nicht genau angegeben werden.

Kaution: 3 Nettokaltmieten / Mietkautionsbürgschaft möglich

Unser Mietvertrag beinhaltet eine Mindestmietzeit von 24 Monaten und es wird eine Staffelmiete vereinbart.

Sonstiges

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können und einen Besichtigungstermin vereinbaren zu können, benötigen wir folgende Unterlagen:

- Personalausweiskopie (beidseitig)
- Mieterselbstauskunft
- Schufa Auskunft
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung / Vormieterbescheinigung
- Einkommensnachweis der letzten 3 Monate
- Gültige Telefonnummer

## Lage

Eißendorf – Die grüne Seite Harburgs

Natur & Freizeit

Wander- und Radwege im Naherholungsgebiet der Harburger Berge oder Spaziergänge an der Außenmühle liegen direkt vor Ihrer Haustür.

Infrastruktur

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Apotheken und Ärzte befinden sich im direkten Umfeld.

Anbindung

Mit dem Bus (fußläufig erreichbare Haltestelle) oder dem Fahrrad erreichen Sie in wenigen Minuten das Harburger-Zentrum und den Bahnhof Harburg. Von dort gelangen Sie in ca. 15 Minuten in die Hamburger Innenstadt. Die Autobahnen A7 und A1 bieten zudem eine perfekte Anbindung für Pendler.

**Infrastruktur:**

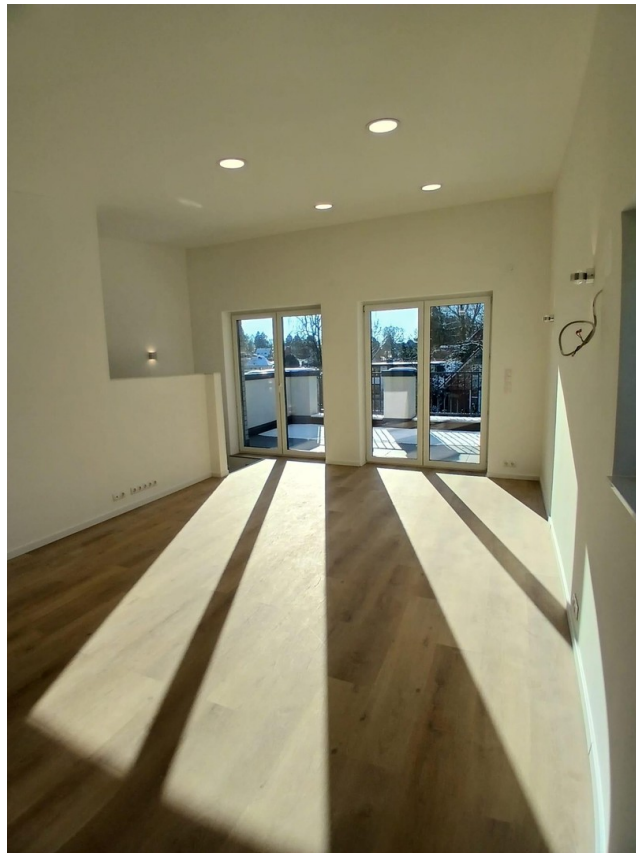
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Balkon



Eingang

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Abstellraum 1

# Exposé - Galerie



Abstellraum 2



Vorderansicht



Eingänge

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss