

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hamburg

**Alt-Rahlstedt zentral, aber ruhig am Naturschutzgebiet,  
möblierte 1 Zimmer-Wohnung, ohne Makler**



Objekt-Nr. OM-437213

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **785 € + NK**

Pfarrstraße, 11  
22149 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|                       |          |                |                |
|-----------------------|----------|----------------|----------------|
| Baujahr               | 1975     | Mietsicherheit | 2.355 €        |
| Etagen                | 3        | Übernahme      | ab Datum       |
| Zimmer                | 1,00     | Übernahmedatum | 01.05.2026     |
| Wohnfläche            | 44,00 m² | Zustand        | renoviert      |
| Nutzfläche            | 11,00 m² | Badezimmer     | 1              |
| Energieträger         | Öl       | Etage          | 2. OG          |
| Summe Nebenkosten     | 150 €    | Stellplätze    | 1              |
| Miete Garage/Stellpl. | 45 €     | Heizung        | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnraum ca. 23 qm, Parkettfußboden,  
nach Süd/West ausgerichtetem Balkon, ca. 11 qm.  
Gepflegtes Bad (07.2019 teilerneuert),  
Wannenbad mit Duschvorrichtung, Fußboden Fliesen.  
Küche mit Fenster,  
Einbauküche Juli 2019 Total Renovierung.  
Diele mit Design Fußboden.  
vollisolierte blaue Holzfenster  
Holzdecken im gesamten Wohnbereich, bis ca. 3,5 m ansteigend  
Telefon- und Kabel-Anschluss.  
Gegensprechanlage, Rauchmelder.  
Ölzentralheizung mit gleichzeitiger  
Warmwasserversorgung, eigene Wasserzähler,  
Waschmaschine/Trockner im Waschkeller,  
bei Bedarf mit benutzbar, Trockenraum,  
sowie Abstellmöglichkeit für Fahrräder.  
Stellplatz kann angemietet werden  
auf dem vor dem Hause liegenden privaten Parkplatz.

## Ausstattung

Im Rahmen der Renovierung im Juli 2019:

Küche erneuert

Badezimmer teilerneuert

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

\* Nur für eine Person

\* Keine Haustiere

\* Keine Courtage!

## Lage

Die ruhige, gut geschnittene 1-Zimmer-Wohnung  
von ca. 44 qm liegt im zweiten Stock der Pfarrstraße 11,

direkt am idyllischen Fließchen Wandse am Naturschutz-Gebiet.

Das Objekt liegt zurückversetzt hinter dem Privat-Parkplatz.

Es handelt sich um ein direkt am Naturschutzgebiet gelegenes dreigeschossiges

Massivhaus aus rot-blauen Klinkern, Top-Zustand,

moderne Architektur (Entwurf von Architekt Prof. Winking).

Gute Verkehrsanbindung (Autobahn/S-und Bundes-Bahn,Bus).

Diverse Einkaufsmöglichkeiten , Rahlstedt Center, ärztl. Versorgung,

Wochenmarkt, Hallenbad, Restaurants und Freizeitangebote - alles fußläufig zu erreichen.

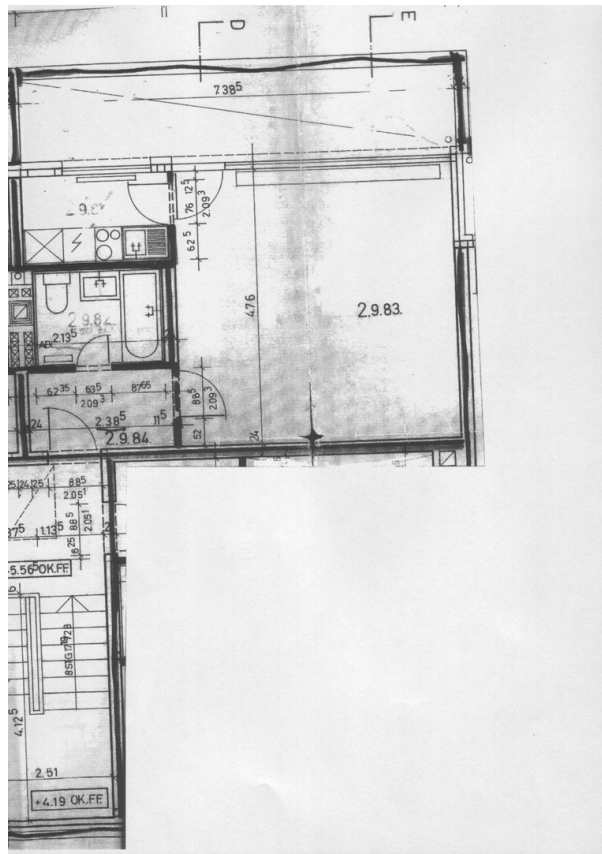
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 102,80 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



Grundriss WE9