

Exposé

Maisonette in Hamburg

Geschmackvolle 6-Raum-Maisonette-Wohnung mit geh. Innenausstattung mit Balkon und EBK



Objekt-Nr. OM-442255

Maisonette

Vermietung: **2.982 € + NK**

Ansprechpartner:
Rüdiger Rosink

Sülldorfer Landstraße 8a
22589 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	142,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	355 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	8.946 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Neubau, errichtet in 2. Reihe in zentraler Lage von Iserbrook, besteht aus einer kleinen Hausgemeinschaft von nur 4 Wohneinheiten.

Die familienfreundliche Maisonette Wohnung über 3 Ebenen mit 6 Zimmern bietet durch ihren hausartigen Charakter mit angrenzendem Garten großzügigen Wohnkomfort.

Die Zimmer verfügen über zumeist bodentiefe Fenster und sind über die Ost und Westseite sehr gut belichtet.

Im Erdgeschoss befindet sich die Wohntage mit separater Küche, welche über eine zusätzliche Schiebetür mit dem Wohnraum verbunden ist.

Zwei Badezimmer und ein Gäste WC runden das Komfortangebot ab und ermöglichen eine flexible Nutzung der einzelnen Etagen.

Ausstattungsmerkmale:

- Beheizung über Wärmepumpe/Fußbodenheizung
 - Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer
 - Kontrollierte Wohnraumlüftung über Inverterlüfter
 - Hochwertiges Parkett in allen Zimmern, Fliesen in Bädern und Küche
 - 3 Scheiben Isolierverglasung, Einbruchhemmung RC 2N
 - Große Hebe-Schiebeanlage im Erdgeschoß
 - Sonnen- und Sichtschutz über elektrisch bedienbare Rollläden im EG und Souterrain, sowie Jalousien im Obergeschoß
 - Einbauküche
 - Schornsteinzug für optionalen Kaminofenanschluß
 - Alle Wände mit Kalkzementputz, Kalkspachtel und Silikatfarbe
 - Raumhöhe EG und OG 2,65m, im UG 2,40m
 - Kellerraum direkt von der Wohnung aus erreichbar
 - Terrasse und großer Balkon auf der Westseite
 - KAT 7 Verkabelung
 - Glasfaseranschluss über WillyTel möglich
- Kfz Stellplatz optional möglich

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt befindet sich in belebter Wohnlage in Hamburg Iserbrook. In unmittelbarer Umgebung der Immobilie verkehren einige Buslinien. In Laufnähe gibt es ein paar

Supermärkte, Cafés, zwei Bäckereien, zwei Ärzte und ein Restaurant. Auch zwei Grün- und Parkanlagen, zwei Apotheken, ein Fitnessstudio und eine Tierhandlung erreichen Sie.

Das Naturschutzgebiet Klövensteen ist nicht weit und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Im Waldpark Marienhöhe sind das Sommerfreibad und die Skateboardbahn in der "Kieskuhle" die Highlights. Angrenzend zu Iserbrook gibt es Sülldorf einige Reiterhöfe. auch der Elbstrand in Blankenese und Rissen ist mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur Eingang



Gäste WC



Wohnen 1

Exposé - Galerie



Wohnen 2



Terrasse West

Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Treppe zum OG und zum UG



Flur OG



Zimmer OG West

Exposé - Galerie



Zimmer OG Nord/West



Balkon West

Exposé - Galerie



Aussicht Balkon West



Zimmer OG Ost

Exposé - Galerie



Aussicht Zimmer Ost



Bad OG 1

Exposé - Galerie



Bad OG 2



Treppe UG

Exposé - Galerie



Flur UG



Zimmer UG Nord

Exposé - Galerie



Zimmer UG West

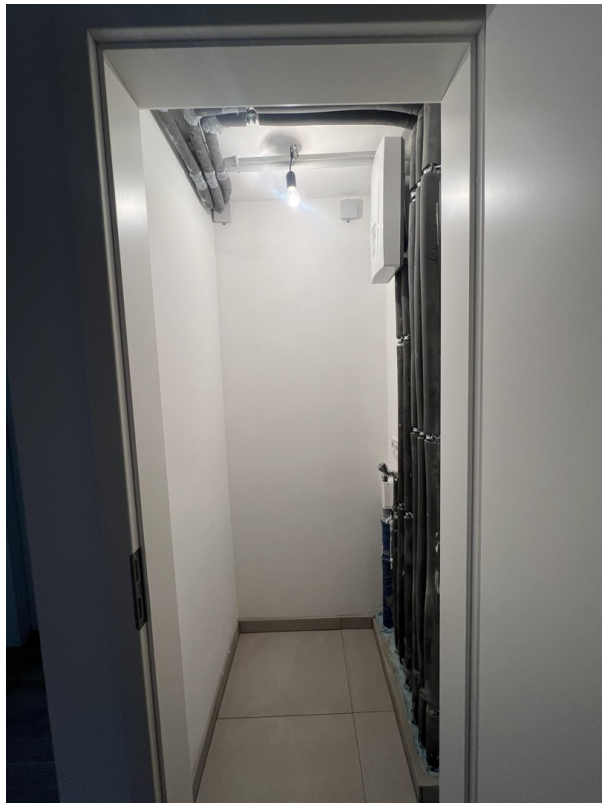


Bad UG 1

Exposé - Galerie



Bad UG 2



Hauswirtschaft UG

Exposé - Galerie

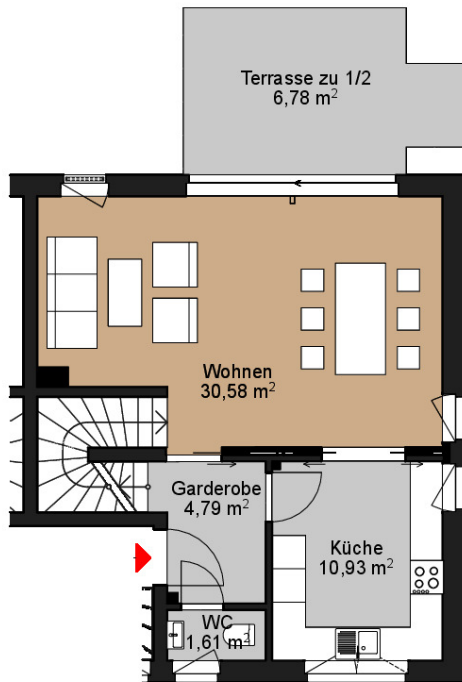


Keller UG

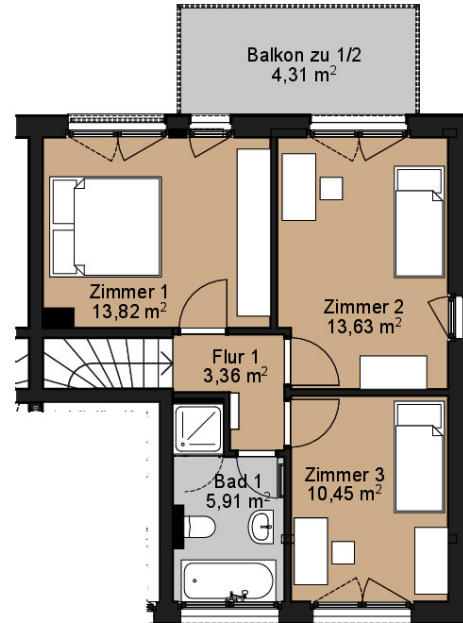


Zuwegung

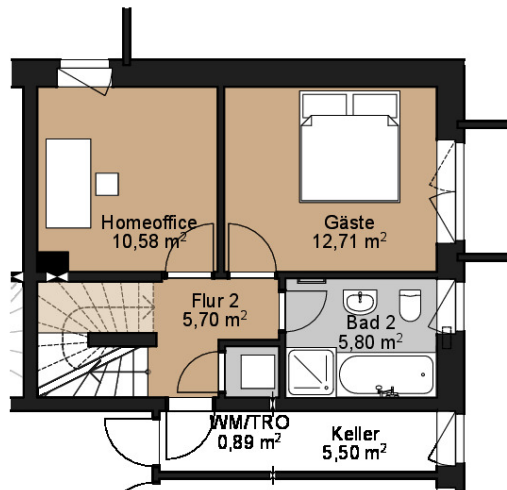
Exposé - Grundrisse



W3 EG



W3 OG



W3 UG

Wohnfläche Wohnung 3:

OG:

Zimmer 1:	13,82m ²
Zimmer 2:	13,63m ²
Zimmer 3:	10,45m ²
Flur 1:	3,36m ²
Bad 1:	5,91m ²
Balkon:	4,31m ²

EG:

Wohnen:	30,58m ²
Küche:	10,93m ²
Garderobe:	4,79m ²
WC:	1,61m ²
Terrasse:	6,78m ²

UG:

Homeoffice:	10,58m ²
Gäste:	12,71m ²
Flur 2:	5,70m ²
Bad 2:	5,80m ²
WM/TRO:	0,89m ²

Gesamt: 141,82m²