

Exposé

Wohnung in Hamburg

Außergewöhnliche 2-Zimmer Wohnung in Nienstedten mit Wintergarten



Objekt-Nr. OM-447721

Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Renald Wittwer

22609 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1911	Mietsicherheit	3.300 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	72,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	230 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	380 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem repräsentativen Altbau im begehrten Hamburger Stadtteil Nienstedten. Die Wohnung verbindet klassischen Altbaucharme mit einer offenen, aussergewöhnlichen Raumaufteilung und hellen Wohnräumen durch einen großen Wintergarten. Mit ca. 72 m² Wohnfläche eignet sie sich ideal für Singles / Einzelpersonen die ein hochwertiges Wohnumfeld in Elbnähe suchen.

Update:

Zum Thema Einzelpersonen: Viele werden diesen Punkt nicht verstehen, weil die Anzahl der Quadratmeter relativ hoch ist. Der Grundriss ist aber so offen, dass sich die Wohnung für Paare nicht gut eignet.

Ich hatte schon diverse Besichtigungen mit Personen / Paare, die mir versichert haben, dass ein offener Grundriss kein Problem ist. Nach der Besichtigung haben alle gesagt, dass es eine wunderschöne Wohnung ist, aber der Grundriss doch zu offen ist für sie als Paar.

Aus diesem Grund und er überwältigenden Anzahl der Anfragen, werde ich jetzt die Auswahl auf Einzelpersonen beschränken.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Ausstattung

Die Wohnung ist frisch gestrichen.

Der Kleiderschrank wird mit vermietet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Nienstedten zählt zu den begehrtesten und charmantesten Wohnlagen im Hamburger Westen. Geprägt von repräsentativen Villen, stilvollen Einfamilienhäusern und viel altem Baumbestand verbindet der Stadtteil hanseatische Eleganz mit einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität.

Die unmittelbare Nähe zur Elbe mit dem idyllischen Elbuferweg, dem Jenischpark und weitläufigen Grünflächen lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein. Hier trifft Natur auf urbanen Komfort – ein seltenes Zusammenspiel in dieser Form.

Die Wohnung liegt in fußläufiger Entfernung zur S-Bahn.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	169,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Blick aus dem Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wintergarten



Blick in die Wohnung

Exposé - Galerie



Blick in die Wohnung



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Tiefgaragenplatz

Exposé - Galerie



KI Einrichtungsbeispiel



KI Einrichtungsbeispiel

Exposé - Galerie



KI Einrichtungsbeispiel

Exposé - Grundrisse

