

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Exklusive neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit schönem Balkon von PRIVAT!**



Objekt-Nr. OM-447768

### Wohnung

Vermietung: **1.490 € + NK**

Torfstecherweg 54  
21147 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2021	Mietsicherheit	4.650 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	74,71 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	4,38 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	175 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	275 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	60 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit schönem Balkon und einem Wannenbad sowie einem Gästebad besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und die ideale Ausrichtung in sonniger Lage von Hamburg-Neugraben. Mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> bietet sie ein einladendes Wohnambiente für Singles, Paare oder kleine Familien.

Der Wohnzimmerbereich mit angrenzender offener großzügiger Küche ist nach Süden ausgerichtet. Die großen bodentiefen Fenster (Dreifachverglasung) lassen sehr viel Licht in die Wohnung. Die Räume haben eine tolle Raumhöhe von 2,70m. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Eine kleine Oase wartet auf Sie, um sich vom Alltag zu erholen.

Zum Zeitpunkt der Neuvermietung wird eine hochwertige Einbauküche neu eingebaut und installiert.

Der dazugehörige Außenstellplatz kann für 60,00 EUR pro Monat optional angemietet werden.

Es wird eine Staffelmiete in Höhe von 2% p.a. und eine Mindestmietdauer von 24 Monaten vereinbart.

## Ausstattung

- Hochwertige Einbauküche mit Geschirrspüler und Induktionskochfeld
- Kühl-/Gefrierkombination
- Grohe Sanitär-Ausstattung
- Plissee im Bereich Wohnzimmer und Küche sowie Rollos in den anderen Zimmern
- Hochwertiger Eiche Parkettfußboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung (Regelung pro Raum möglich)
- schöner Balkon
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- KfW 55 Energiestandard
- separater Abstellraum direkt hinter dem Wohngebäude

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

In Absprache ist auch ein früherer Übergabetermin möglich.

## Lage

Moderne Infrastruktur, vielfältige Bildungseinrichtungen und traditionell gewachsene Dorfstruktur rahmen attraktiven Wohnungsneubau auf charmante Art und Weise. Die Hamburger Innenstadt ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto oder der Bahn zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie fußläufig.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	58,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Plissees



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Flurbereich



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

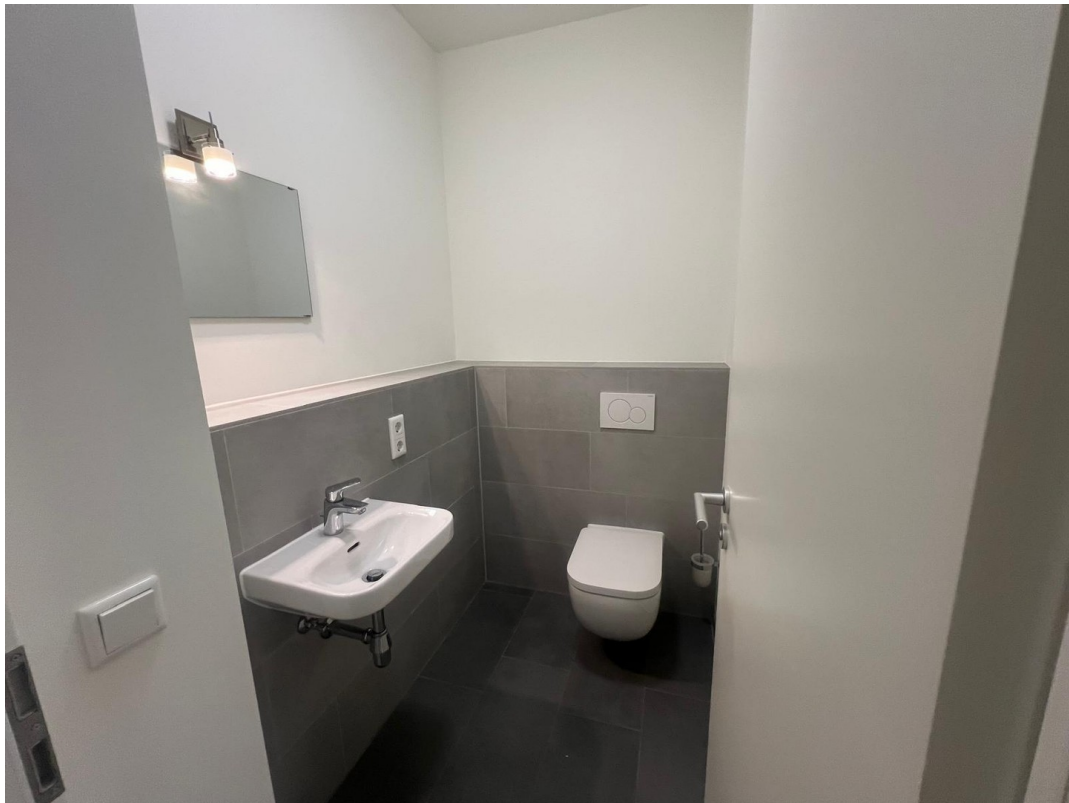
# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie



Klingel mit Videokamera

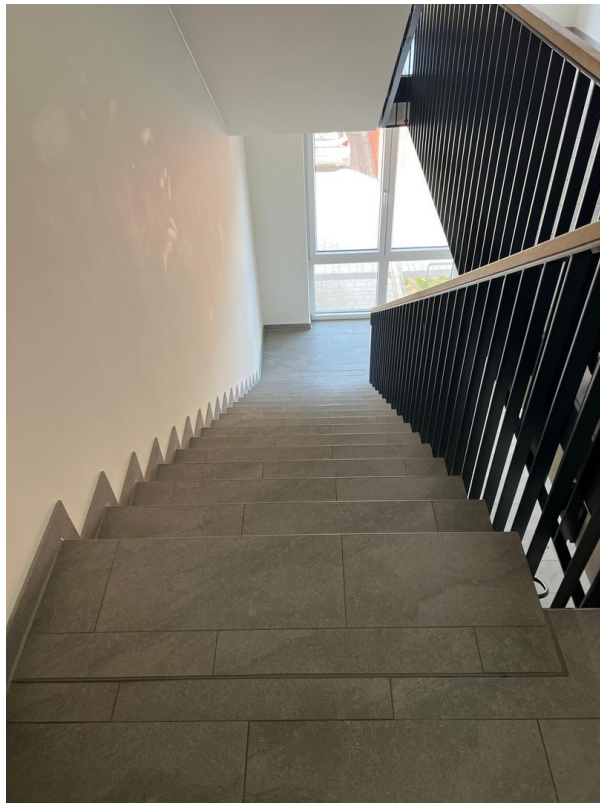


Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Hausflur



Hausflur

# Exposé - Galerie



Torfstecherweg Vorderseite



Torfstecherweg Vorderseite

# Exposé - Galerie



Torfstecherweg Vorderseite



Torfstecherweg Vorderseite

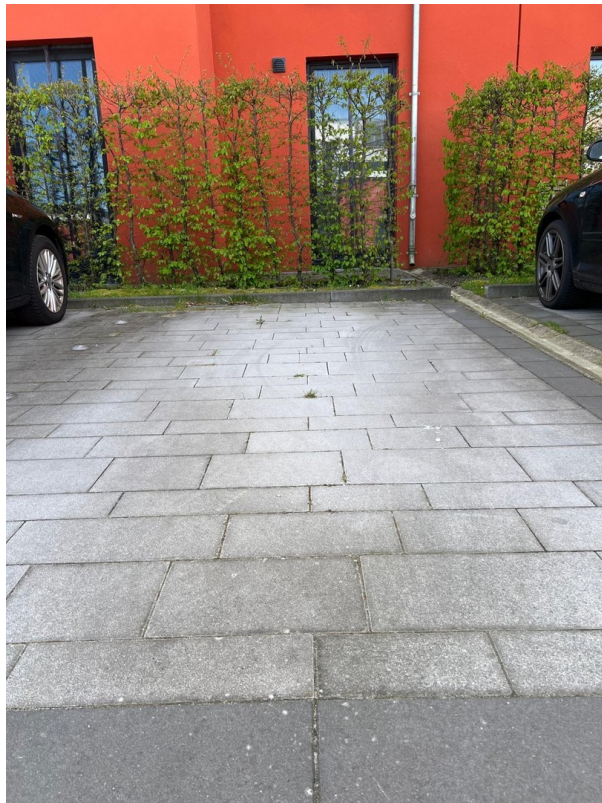


Torfstecherweg Vorderseite

# Exposé - Galerie



Torfstecherweg Rückseite



Stellplatz

# Exposé - Galerie



Torfstecherweg Hausumgebung



Torfstecherweg Hausumgebung

# Exposé - Galerie



Torfstecherweg Hausumgebung



Küche

# Exposé - Galerie



Kellerraum



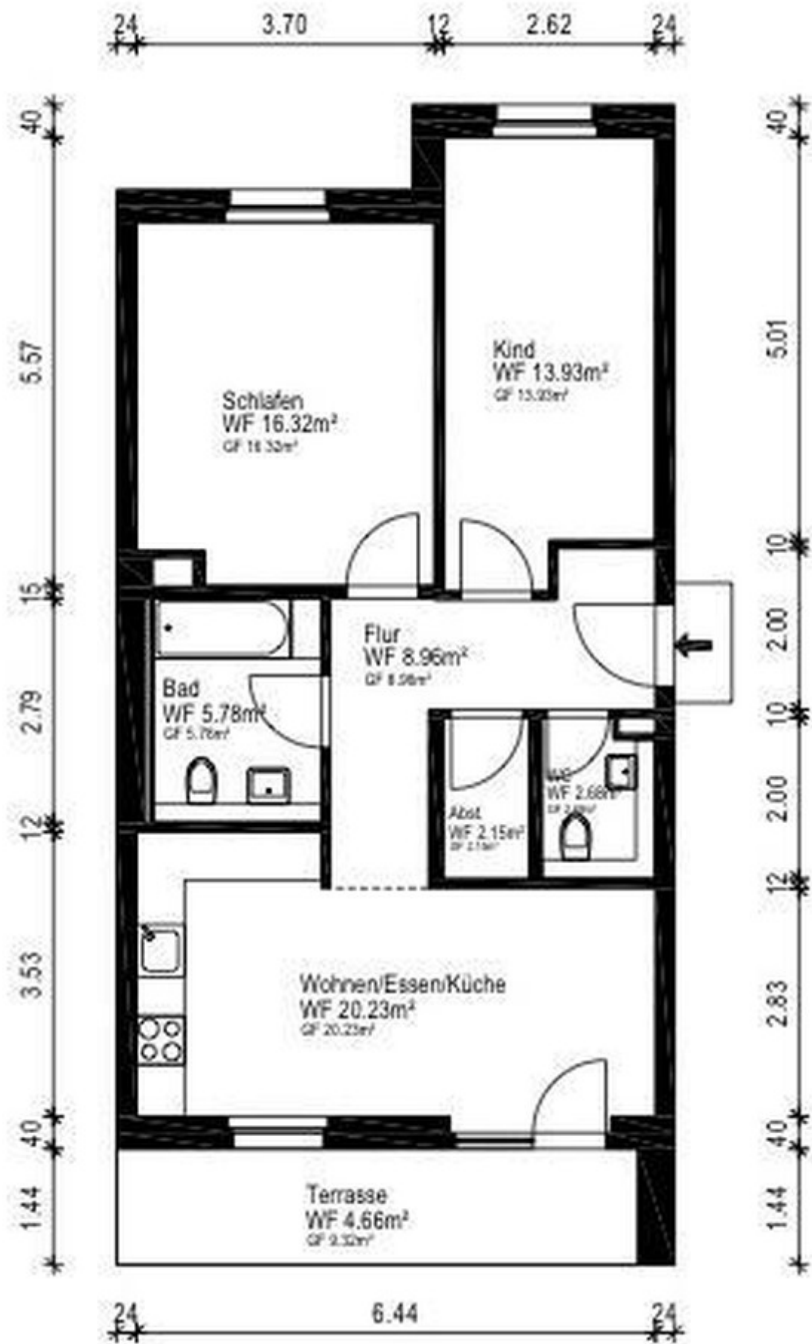
Kellerraum

# Exposé - Galerie



Kellerraum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss