

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Großzügige 5 Zimmer Wohnung mit Garten in Hamburg Marienthal



Objekt-Nr. **OM-448524**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **2.600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Theves Dose

Schloßgarten 49  
22043 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1953	Mietsicherheit	7.800 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	167,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Heizkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines zweigeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dach und insgesamt drei Wohneinheiten.

Die vermietete Fläche umfasst 167 m<sup>2</sup>. Darin enthalten sind 18,9 m<sup>2</sup> der großen, überdachten Terrasse (insgesamt 37,8 m<sup>2</sup>) sowie 0,9 m<sup>2</sup> des kleinen Balkons. Die reine Wohnfläche beträgt damit 147,2 m<sup>2</sup>. Mit Ausnahme von Bad, Gäste-WC und Küche sind alle Räume mit Parkett ausgestattet.

Nach dem Betreten der Wohnung gelangt man in einen Flur. Von hier aus erreicht man gegenüberliegend die voll ausgestattete Einbauküche sowie das Gäste-WC. Zur linken Seite schließen sich zwei Räume an, die vom bisherigen Mieter als Esszimmer genutzt wurden. Mit Flächen von 22,9 m<sup>2</sup> und 17,3 m<sup>2</sup> sind sie flexibel nutzbar.

Am Ende des Flurs befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit 36,5 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Kurz davor zweigt ein weiterer, kleiner Flur ab, der zu einem 11,2 m<sup>2</sup> großen Raum führt, der zuletzt als Arbeitszimmer genutzt wurde, sowie zum Hauptbad. Dieses ist en suite an das Schlafzimmer angebunden, das ebenfalls einen Zugang zur Terrasse bietet.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus befindet sich in Hamburg-Marienthal, einem ruhigen und überwiegend grünen Wohngebiet.

Der Wandsbeker Markt ist in wenigen Gehminuten erreichbar, alternativ besteht eine Busanbindung. Dort befinden sich neben dem Einkaufszentrum Quarree auch ein Wochenmarkt sowie verschiedene Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr.

Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind mit dem Fahrrad oder dem Pkw in etwa fünf Minuten erreichbar. Mit dem Auto besteht zudem eine schnelle Anbindung an die Bundesautobahn A24, über die eine Weiterfahrt auf die A1 möglich ist. Die Ostsee ist auf diesem Weg in weniger als einer Stunde erreichbar.

Mit dem Fahrrad erreicht man innerhalb von 5 Minuten diverse Supermärkte und andere Geschäfte für den täglichen Bedarf, mit dem PKW entsprechend.

Mit diesem ist es auch möglich, innerhalb derselben Zeitspanne die Bundesautobahn A24 zu erreichen, die einen über die A1 in weniger als einer Stunde an die Ostsee bringt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Flur

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

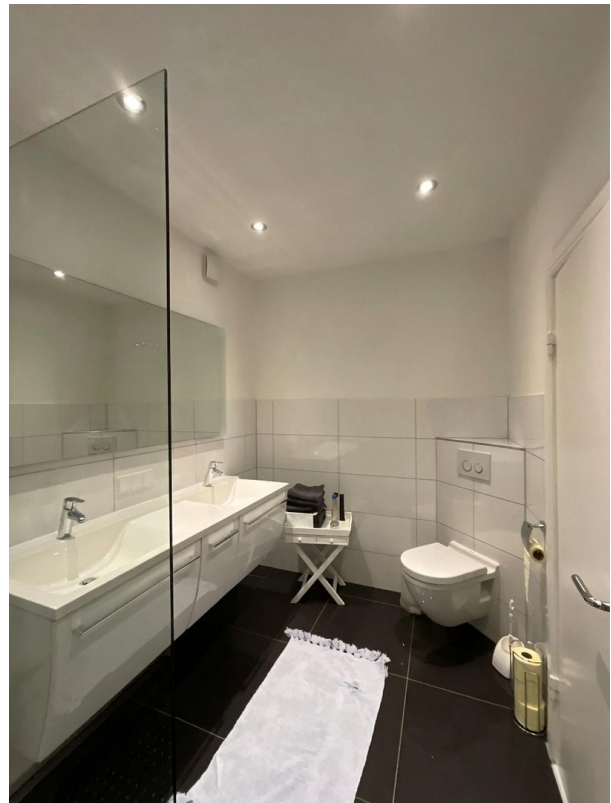
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste WC

# Exposé - Grundrisse

