

# Exposé

## Wohnung in Hamburg-Neuland

**Exklusive 3-Zimmer Wohnung, WG geeignet, Kamin & Whirlpool, Garten, möbliert, in Hamburg-Neuland**



Objekt-Nr. OM-450774

### Wohnung

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michaela Palmer

21079 Hamburg-Neuland  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	140 €	Carports	1
Heizkosten	125 €	Stellplätze	3
Summe Nebenkosten	265 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Gesamtpaket der besonderen Art.

Exklusive Wohnung, WG geeignet bis zu 4 Personen (2 Pärchen), mit Elbnähe, Kamin & Whirlpool – Wohnen wie im eigenen Haus.

Diese außergewöhnliche 3 Zimmer-Wohnung in einem freistehenden Zweifamilienhaus vereint Ruhe, Komfort und ein hochwertiges Wohngefühl – nur ca. 300 Meter von der Süderelbe und 15 km von der Innenstadt Hamburg entfernt.

Die 15 km zur Innenstadt sind durch eine hervorragende Anbindung über die A1 oder die B75 in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. In der Einfahrt sind bis zu 3 Parkmöglichkeiten vorhanden. Mehr Parkmöglichkeit gibt es an der Straße.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus & S-Bahn) ist gegeben.

Die 3 Zimmer Wohnung mit Fußbodenheizung und bodentiefe Fenster hat folgende Räume:

1 Schlafzimmer, 1 weiteres Zimmer (z.B. weiteres Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer), 1 Wohnzimmer mit offenem Esszimmer, Küche, Bad, kleiner Abstellraum, Waschraum. Die Wohnung ist für 1-4 Personen geeignet, z.B. auch für 2 Paare.

Auf großzügigen 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine stilvoll und gehobene Wohnung im Erdgeschoss mit direktem Zugang zu einer sonnigen komplett ausgestatteten Terrasse mit Whirlpool und einem schönen geschützten japanisch angelegten Garten zur alleinigen Nutzung.

Es wäre gut, wenn wir die Wohnung komplett möbliert vermieten können. Dies beinhaltet alle Möbel die auf den Bildern zu sehen sind, inklusive Internet, TV mit Soundsystem, großer Weber Gas-Grill, Tisch, Stühle und Liegen für den Garten, Gartengeräte, Waschmaschine und Trockner und vieles mehr.

Auf Wunsch und Absprache ist ein Einzug auch teilmöbliert möglich.

Ein echtes Highlight ist der gemütliche Kamin im Wohnbereich, der besonders in den kühleren Monaten für eine besondere Atmosphäre sorgt. Der Garten bietet zusätzlich einen Whirlpool mit einem holzbefeuerten Pool-Ofen – ideal zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag.

Ausstattung:

110 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 Zimmer ( offenes Esszimmer)

Hochwertige Möblierung oder Teilmöblierung

Einbauküche

Kamin im Wohnbereich

Fliesen

Bodentiefe Fenster

Fußbodenheizung

2 x TV inklusive Soundsystem

Waschküche mit Waschmaschine und Trockner

Große Terrasse mit Weber Gas-Grill, Terrassenheizung, Tisch und Stühle.

Privater Garten mit Whirlpool mit einem holzbefeuerten Pool-Ofen zum Wasser erwärmen, Solardusche im Garten.

Stellplatz direkt am Haus

Internet ist vorhanden

Ruhige Lage im freistehenden Zweifamilienhaus

Lage:

Die Wohnung befindet sich in Hamburg-Neuland in ruhiger, naturnaher Umgebung. Die Süderelbe ist in wenigen Gehminuten erreichbar und lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus & S-Bahn) ist gegeben, sodass auch die Hamburger Innenstadt bequem erreichbar ist. Die 15 km zur Innenstadt sind durch eine hervorragende Anbindung über die A1 oder die B75 in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Miete: Kaltmiete: 1800 €

zzgl. Nebenkosten inkl. Heizung 265 Euro

Strom und Wasser sind nicht in den Nebenkosten enthalten und werden nach Verbrauch abgerechnet.

Kaution: 3 Monatsmieten (5400 Euro)

Verfügbar ab 01.07.2026 oder nach Absprache/Vereinbarung auch früher.

Rauchen ist nicht gestattet.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## **Ausstattung**

Ausstattung:

110 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3 Zimmer

Hochwertige Möblierung oder Teilmöblierung

Einbauküche

Kamin im Wohnbereich

Fliesen

Bodentiefe Fenster

Fußbodenheizung

2 x TV inklusive Soundsystem

Waschküche mit Waschmaschine und Trockner

Internet ist vorhanden

Große Terrasse mit Weber Gas-Grill, Terrassenheizung, Tisch, Stühle und Liegen für den Garten.

Gartengeräte

Privater Garten mit Whirlpool und Pool-Ofen zum Wasser erwärmen

Stellplatz direkt am Haus

Carport

Ruhige Lage im freistehenden Zweifamilienhaus

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in Hamburg-Neuland in ruhiger, naturnaher Umgebung. Die Süderelbe ist in wenigen Gehminuten erreichbar und lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bus & S-Bahn) ist gegeben, sodass auch die Hamburger Innenstadt bequem erreichbar ist. Die 13 km zur Innenstadt sind durch eine hervorragende Anbindung über die A1 oder die B75 in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

