

# Exposé

## Maisonette in Hamburg

### Große Maisonette unter Reet am Elbdeich – moderner Komfort, historischer Charme



Objekt-Nr. OM-451329

### Maisonette

Vermietung: **2.580 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jens Puttfarcken

21039 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1731	Mietsicherheit	6.450 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,50	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	131,60 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	18,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	230 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	30 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet mit 4,5 Zimmern viel Platz und Flexibilität – ideal für Paare, Familien oder alle, die großzügig wohnen und arbeiten möchten:

- heller, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang in den Garten
- drei gut geschnittene Schlafzimmer im Obergeschoss
- zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss – perfekt als Homeoffice oder Gästezimmer
- modernes Bad mit Dusche und Badewanne
- Abstellraum + zusätzlicher Dachboden für praktischen Stauraum

Sichtbare Holzbalken, Echtholzparkett und großformatige Fliesen sorgen für eine warme, hochwertige Wohnatmosphäre – kombiniert mit dem Komfort eines Neubaus.

## Ausstattung

Ausstattung & Komfort:

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Smart Home (KNX) für Licht & Komfort
- kontrollierte Be- und Entlüftung für angenehmes Raumklima
- durchdachtes Lichtkonzept mit indirekter LED-Beleuchtung und integrierten Spots
- Photovoltaik mit günstigem Mieterstrom
- Netzwerk- und TV-Anschlüsse in allen Zimmern

Außenbereich:

- großer Terrasse
- Gartennutzung in direkter Deichlage
- eigener Abstellraum (z. B. für Fahrräder)
- PKW-Stellplätze mit Wallbox

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung befindet sich aktuell noch im Ausbau und ist zum 01.07. bezugsfertig.

Interesse?

Schreiben Sie mir gern ein paar kurze Zeilen zu sich – ich freue mich auf Ihre Anfrage und melde mich zeitnah zur Abstimmung eines Besichtigungstermins.

## Lage

In traumhaft ruhiger und naturnaher Lage von Altengamme entsteht diese außergewöhnliche Maisonettewohnung mit ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem liebevoll kernsanierten, rund 300 Jahre alten Bauernhaus.

Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus historischem Charme, moderner Ausstattung und viel Raum zum Leben – mit direktem Bezug zur Natur.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



offene Küche



Eingangsbereich (ca. 7 qm)

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer im EG (ca. 6 qm)



Gäste WC im EG (ca. 2 qm)

# Exposé - Galerie



Abstellraum im EG (ca. 4 qm)



Flur OG (ca. 10 qm)

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 1 (ca. 13 qm)



OG Zimmer 2 (ca. 11 qm)

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 3 (ca. 10 qm)



Badezimmer (ca. 5 qm)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG