

# Exposé

## Terrassenwohnung in Hamburg

### Neuwertige 3,5 Zimmer Terrassenwohnung mit hochwertiger Ausstattung in Top Lage von Meiendorf



Objekt-Nr. OM-451578

### Terrassenwohnung

Vermietung: **1.660 € + NK**

Ansprechpartner:  
Denis Osjasch

Ziehrerweg 5a  
22145 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2021	Mietsicherheit	4.980 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	170 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	110 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	280 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	15 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen im schönen Meindorf. In einer ruhigen Seitenstraße in einem gehobenen Umfeld empfängt Sie diese einzigartige Wohnung in einer anspruchsvollen Stadtvilla mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Die Stadtvilla wurde mit einer hochwertigen Architektur und Ausstattung errichtet. Den zukünftigen Mietern wird komfortables angenehmes Wohnen in einer kleineren Wohnanlage geboten. Des Weiteren verfügt die Immobilie über den hohen Energiestandard A.

## Ausstattung

\* hochwertige 3,5 Zimmer Terrassenwohnung mit eigenem Gartenanteil und großzügiger Terrasse 20 qm (angerechnet

5qm)

- \* großzügiger Grundriss
- \* ansprechendes Treppenhaus
- \* Solarthermie sorgt für geringe Heizkosten
- \* dezentrale Belüftung mit Wärmerückgewinnung
- \* individuell regulierbare Fußbodenheizung
- \* barrierefreier Zugang zur Terrasse
- \* Personenaufzug
- \* bodentiefe Fenster
- \* hochwertiges Bad mit Doppelwaschtisch, Badewanne, barrierearmer Dusche und Handtuchheizkörper
- \* exklusive Sanitärobjekte von den Premiumherstellern Duravit und Laufen
- \* großer Badspiegel mit Beleuchtung
- \* Designarmaturen von Grohe
- \* großflächige Bodenfliesen im Bad und im Abstellraum.
- \* Bio Designboden von WINEO mit Öko Siegel (Blauer Engel)
- \* 3 - fach verglaste Isolierfenster
- \* Sonnenschutzglas wurde verbaut
- \* Designküche von Nobilia voll ausgestattet mit Spülmaschine (Bosch), Einbauherd mit Cerankochfeld (Bosch) und Kühlgefrierkombination
- \* hochwertige Spülenarmatur mit ausziehbarer Brause von Blanco
- \* alle Räume verfügen über Tageslicht ( Abstellraum, Bad)

- \* Designtürgriffe
- \* Wohneingangstür mit erhöhtem Schallschutz
- \* die Kellerersatzfläche befindet sich im ersten Obergeschoss verfügt über ein Fenster und die Ausstattung eines Wohnraumes. (Die Fläche wurde nicht angerechnet)
- \* Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- \* PKW Stellplatz vorhanden
- \* Fahrradstellplatte stehen zur Verfügung

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Kabelgebühren, Trinkwasservorauszahlung sind bereits in den Nebenkosten vorhanden.

Es werden nur individuelle Besichtigungen durchgeführt.

Die Wohnung wird vor der Übergabe neu gestrichen und gründlich gereinigt. Es handelt sich dann sozusagen um einen Erstbezug.

Bitte geben Sie bei Anfragen Ihren Beruf, Ihr Nettohaushaltseinkommen und die Personenanzahl an, die die Wohnung beziehen möchten.

## Lage

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Die U- Bahn Berne ist mit dem Bus in ca. 5 Minuten erreichbar. Die Bushaltestelle liegt nur wenige hundert Meter entfernt. Ein Supermarkt befindet sich in der Nähe. Weitere Einkaufsmöglichkeiten bietet der Berner Marktplatz. In der Nachbarschaft bietet der Volksdorfer Wald und das

Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal Raum zu entspannen. Die Autobahnauffahrt Stapelfeld (A1) ist mit dem PKW in ca. 10 Minuten erreichbar. In geringer Reichweite liegen Kitas und sämtliche Schulformen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	45,13 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Hinteransicht

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Wohnraum

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Gartenanteil + Terrasse

# Exposé - Galerie



Gartenanteil + Terrasse



Gartenanteil + Terrasse

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Duschbereich



Badewannenarmatur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

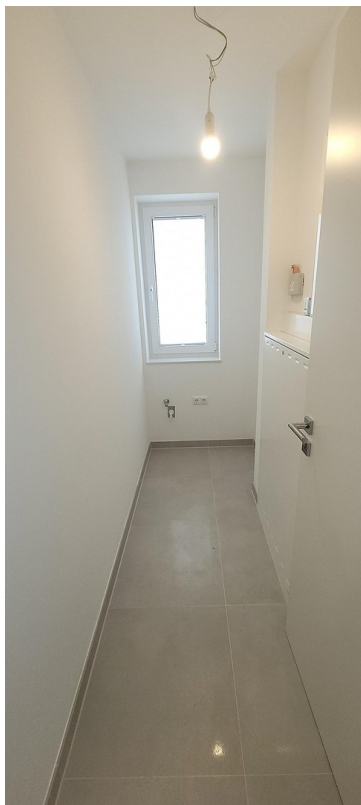


Homeoffice

# Exposé - Galerie



Flur



Abstellraum

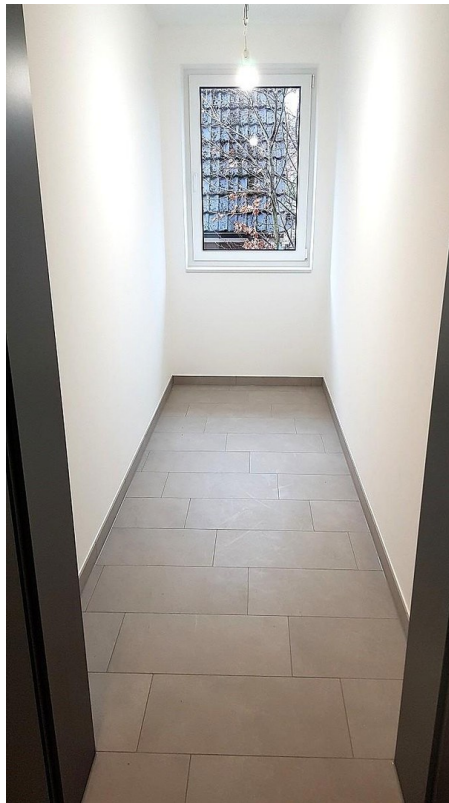


Türbeschlag

# Exposé - Galerie



Fußbodensteuerung



Kellerersatzfläche

# Exposé - Galerie



Gartenanteil

# Exposé - Grundrisse

