

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

Schöne 3-Zimmer Wohnung in Hamburg-Niendorf



Objekt-Nr. OM-451621

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.800 € + NK**

22455 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	101,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.400 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 101 m² und befindet sich im beliebten Hamburger Stadtteil Niendorf. Die Lage zeichnet sich durch ihre Familienfreundlichkeit sowie eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar – insbesondere der Tibarg mit dem Tibarg-Center im südlichen Bereich sowie Niendorf Nord bieten eine Vielzahl an Geschäften, Cafés und Dienstleistungsangeboten.

Die Wohnung selbst bietet ein angenehmes Wohnambiente und eignet sich ideal für Menschen, die eine zentrale und dennoch ruhige Lage schätzen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend und fußläufig erreichbar.

Der durchdachte Grundriss sorgt für eine optimale Nutzung der Räume und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Der Eingangsbereich ermöglicht den Zugang zu allen Räumen. Die Wohnung verfügt über eine Küche mit angrenzendem Abstellraum, ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, einen Essbereich sowie eine Garderobe, drei Schlafzimmer – eines davon als Master-Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer (En-suite) – sowie ein weiteres separates Bad.

Weitere Informationen zur Ausstattung sowie zum aktuellen Zustand der Immobilie stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Ausstattung

* Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Herd, Kühlschrank und Geschirrspüler.

- Küche ca. 10 m²
- Zimmer 1 ca. 11 m²
- Zimmer 2 ca. 10 m²
- Zimmer 3 ca. 9 m²
- Wohnzimmer 4 ca. 23 m²
- Essbereich ca. 16 m²
- Garderobe ca. 3 m²
- Flur ca. 5 m²

* Besonderheiten (nach Wunsch und Vereinbarung):

Die Wohnung kann auf Wunsch möbliert übergeben werden.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Vermietung erfolgt direkt durch die Eigentümer – provisionsfrei, ohne Einschaltung eines Maklers.

Bitte kontaktieren Sie uns über das Kontaktformular, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Die Besichtigungen erfolgen ausschließlich im Rahmen von Einzelterminen.

Uns ist es wichtig, die Wohnung in gute Hände zu übergeben. Daher wünschen wir uns als Mieter, die sorgfältig und verantwortungsbewusst mit der Immobilie umgehen und ein ruhiges sowie angenehmes nachbarschaftliches Miteinander zu schätzen wissen.

Bei Interesse bitten wir Sie, uns vorab einige Informationen zu Ihrer Person zukommen zu lassen, insbesondere:

Anzahl der einziehenden Personen

Ihre berufliche Tätigkeit

Ihr monatliches Haushaltsnettoeinkommen

Kurze persönliche Angaben zu Ihnen

Es wird eine Staffelmiete vereinbart: Die Miete erhöht sich jährlich um 40 € über einen Zeitraum von fünf Jahren.

Lage

Wohnen im schönen Niendorf

Niendorf, ein äußerst familienfreundlicher und infrastrukturell hervorragend ausgestatteter Stadtteil, liegt im Nordwesten Hamburgs am oberen Rand des Bezirks Eimsbüttel. Direkt angrenzend befindet sich das Niendorfer Gehege, das mit rund 142 Hektar das größte Waldgebiet des Bezirks ist und vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Grünen bietet.

Die beliebte Einkaufsstraße und Fußgängerzone Tibarg befindet sich in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bieten insbesondere der Tibarg sowie das Tibarg-Center im südlichen Teil des Stadtteils. Auch der Bereich Niendorf Nord überzeugt mit zahlreichen Geschäften und vielfältigen gastronomischen Angeboten.

Die U-Bahn-Station Niendorf Markt (Linie U2) verbindet den Stadtteil direkt über Eimsbüttel mit der Hamburger Innenstadt. Ergänzend sorgen diverse Buslinien – insbesondere die stark frequentierte Linie 5 – für eine hervorragende Anbindung in Richtung Hoheluft, Dammtor und Hauptbahnhof.

Der Flughafen sowie die Autobahnen A7 und A23 sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Ein breites Sport- und Freizeitangebot bietet der NTSV Niendorf. Ärzte, Apotheken, Banken, Supermärkte und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar.

Besonders beliebt sind die zahlreichen Grünflächen, das nahegelegene Niendorfer Gehege sowie die Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	166,65 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

