

# Exposé

## Reihenhaus in Wentorf bei Hamburg

### Modernes Reihenhaus in Wentorf - Mit Terrasse / Dachterasse / Keller / Fußbodenheizung



Objekt-Nr. OM-452366

**Reihenhaus**

Vermietung: **1.890 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Schöpp

Achtern Höben 12c  
21465 Wentorf bei Hamburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2020	Summe Nebenkosten	2.250 €
Grundstücksfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	5.670 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	180 €	Stellplätze	1
Heizkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss öffnet sich ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit knapp 28 m<sup>2</sup>, der nahtlos in eine offene Küche übergeht und durch große Fenster auf die Terrasse führt — perfekt für lange Sommerabende und gemütliche Familienessen. Ein Gäste-WC ergänzt die Etage.

Im 1. Obergeschoss finden Sie zwei wunderbar geschnittene Zimmer (19,7 m<sup>2</sup> und 15,8 m<sup>2</sup>) sowie ein modernes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Ob Familienschlafzimmer und Kinderzimmer oder Büro und Gästezimmer — die Räume sind flexibel nutzbar.

Das Studio im 2. Obergeschoss ist das heimliche Highlight: 27 m<sup>2</sup> unter Dach mit eigenem Zugang zur Dachterrasse. Ein Raum, der vieles sein kann — Elternsuite mit Ausblick, Homeoffice mit Atmosphäre oder kreatives Refugium. Es ist in zwei Zimmer unterteilt.

Der Keller mit rund 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet Platz für Vorräte, Hobby und Haustechnik — inklusive Anschluss für die Waschmaschine.

## Ausstattung

- KfW-55-Standard (Baujahr 2020) — niedrige Energiekosten und nachhaltiges Wohnen
- Luft-Wasser-Wärmepumpe als Heizsystem
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Hochwertige Böden: Parkett in den Wohnbereichen, Fliesen in Küche und Bädern
- Terrasse im EG, Dachterrasse im 2. OG
- Eigener Stellplatz direkt am Haus
- Anschlüsse im Keller
- Direkt im Zentrum gelegen

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Wentorf verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und das Grün am Sachsenwald — und gleichzeitig die direkte Anbindung nach Hamburg. Der S-Bahnhof Bergedorf ist in wenigen Minuten erreichbar, von dort sind Sie schnell in der Hamburger Innenstadt. Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte finden Sie alle in unmittelbarer Nähe. Die Achternhöben liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend — ideal für alle, die Erholung und urbane Nähe gleichermaßen schätzen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	33,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohn / Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie

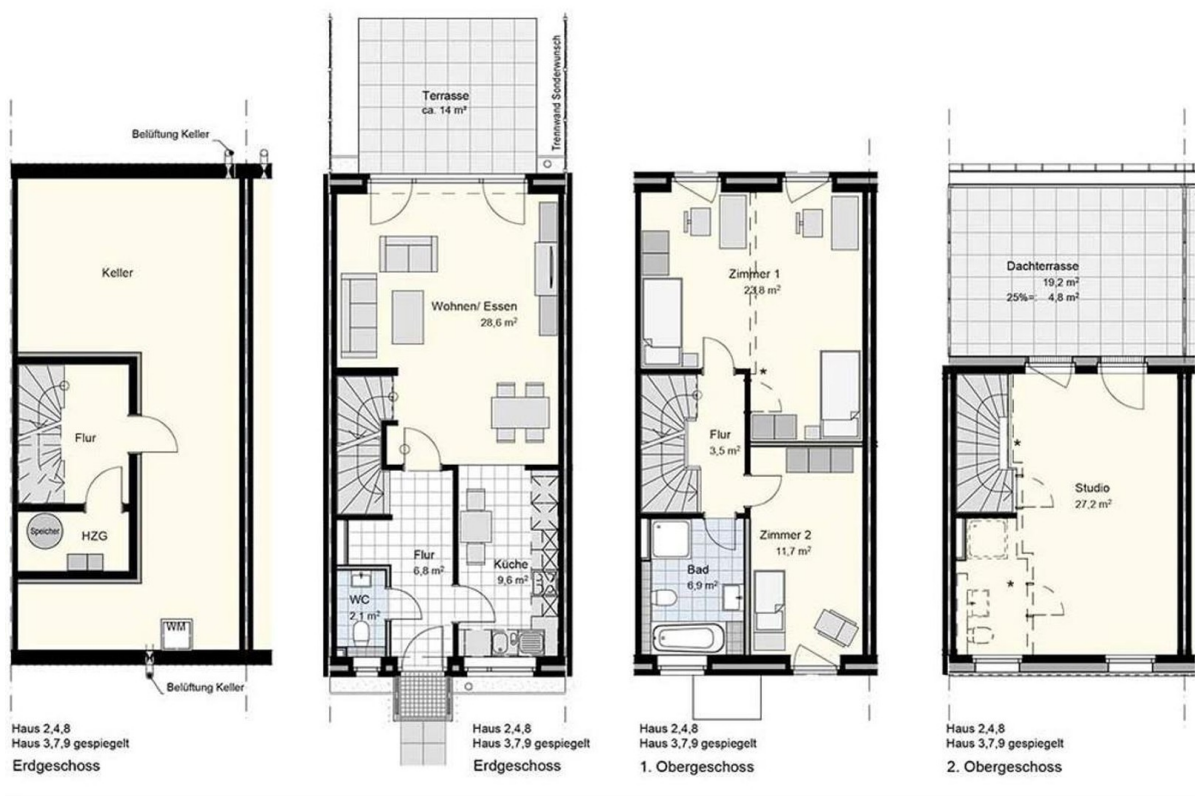


Badezimmer



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss



Schnitt