

# Exposé

## Wohnung in Halstenbek

**Frisch renoviert: 1,5-Zi.-Wohnung mit neuem Bad & neuem Boden – Dachterrasse inklusive**



Objekt-Nr. OM-455355

### Wohnung

Vermietung: **890 € + NK**

Ansprechpartner:  
Henric

25469 Halstenbek  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

|                       |                      |                |                     |
|-----------------------|----------------------|----------------|---------------------|
| Baujahr               | 1985                 | Mietsicherheit | 2.670 €             |
| Etagen                | 3                    | Übernahme      | ab Datum            |
| Zimmer                | 1,50                 | Übernahmedatum | 01.07.2026          |
| Wohnfläche            | 55,00 m <sup>2</sup> | Zustand        | Erstbez. n. Sanier. |
| Energieträger         | Gas                  | Schlafzimmer   | 1                   |
| Nebenkosten           | 150 €                | Badezimmer     | 1                   |
| Heizkosten            | 100 €                | Etage          | 2. OG               |
| Summe Nebenkosten     | 250 €                | Stellplätze    | 1                   |
| Miete Garage/Stellpl. | 1 €                  | Heizung        | Zentralheizung      |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 1,5-Zimmer-Wohnung im 2. OG wird zum 01. Juli 2026 vollständig frisch renoviert übergeben. Der Boden sowie das Badezimmer werden aktuell noch saniert und zum Übergabezeitpunkt in neuwertigem Zustand sein. In den Fotos ist eine KI-gestützte Visualisierung des neuen Bads enthalten – der tatsächliche Zustand zum Einzug entspricht in etwa dem Zieldesign.

Die Wohnung bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich von ca. 26 m<sup>2</sup> mit Zugang zur ruhig gelegenen Dachterrasse (ca. 14 m<sup>2</sup>), einen separaten Schlafbereich, eine offene Einbauküche mit Tresen sowie einen praktischen Abstellraum. Ein eigener Stellplatz ist inklusive.

Wir planen aktuell Besichtigungstermine in der Woche vom 20. bis 25. Mai 2026. Wir freuen uns über Ihr Interesse und bitten vor einer Besichtigung um die Zusendung einer ausgefüllten Selbstauskunft (z.B. von Haus und Grund).

## Ausstattung

- Frisch verlegter Vinylboden in der gesamten Wohnung
- Neues Badezimmer mit Dusche, Wand-WC und neuem Waschbecken (Fertigstellung zur Übergabe am 01.07.)
- Frisch gestrichen
- E-Check zum Einzug durchgeführt
- Offene Einbauküche mit Tresen
- Dachterrasse ca. 14 m<sup>2</sup> in ruhiger Lage
- Zentralheizung
- Geräumiges Kellerabteil gehört zur Wohnung
- DSL- und Kabelanschluss vorhanden
- 1 PKW-Stellplatz inklusive

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Halstenbek liegt direkt an der Stadtgrenze zu Hamburg und gehört zum beliebten Hamburger Speckgürtel – hier verbinden sich kurze Wege in die Stadt mit ruhigem Wohnen im Grünen.

Die S-Bahn-Station ist fußläufig erreichbar (600m) und bringt Sie in gut 15 Minuten bis zum Altona Bahnhof. Die Autobahn A23 ist ebenfalls schnell zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergärten und alle Schulformen sind vor Ort vorhanden. Für Freizeit und Erholung stehen Sportvereine, Tennisanlagen und weitläufige Naherholungsgebiete zur Verfügung.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014            |
| Energieverbrauchskennwert | 117,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                            |



## Exposé - Galerie



Flur Neu

# Exposé - Galerie



Schlafen Neu



Wohnzimmer Neu

# Exposé - Galerie



Dachterasse



Küche

# Exposé - Galerie



Bad neu



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Schlafen Alt



Wohnzimmer alt

# Exposé - Galerie



Flur Alt



Bad alt

# Exposé - Grundrisse

