

Exposé

Wohnung in Hamburg

Modernisierte 1-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Einbauküche, Loggia, Aufzug & Tiefgaragenstellplatz



Objekt-Nr. OM-456881

Wohnung

Vermietung: **865 € + NK**

Berner Heerweg 40
22159 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1974	Mietsicherheit	2.595 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	56,30 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	59,45 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	86 €	Tiefgaragenplätze	1
Heizkosten	95 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	181 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Renovierung noch nicht abgeschlossen - Einige Bilder mit KI bearbeitet zur Veranschaulichung

Diese frisch renovierte und hochwertig ausgestattete 1-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, moderne Ausstattungsdetails und ein helles, angenehmes Wohnambiente. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in ruhiger, jedoch gut angebundener Lage und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein geräumiger Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus öffnet sich die Wohnung in Richtung des hellen Wohnbereichs mit Zugang zur Loggia.

Der neu verlegte hochwertige Designboden sorgt für eine moderne und zugleich wohnliche Atmosphäre. Die neuen dreifach verglasten Fenster tragen zu einer guten Isolierung bei.

Links vom Flur befindet sich die offen gestaltete Küche. Sie wird mit einer neuen weißen Einbauküche inklusive Kücheninsel bzw. Theke ausgestattet (siehe Planungsbild). Die Küche ist funktional geplant, modern gestaltet und bietet sowohl praktische Arbeitsfläche als auch Stauraum.

Der Wohn- und Schlafbereich ist großzügig und funktional geschnitten. Durch die Raumstruktur im Winkel lässt sich der Bereich gut in Wohnen, Schlafen und Arbeiten unterteilen. Die Loggia erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen angenehmen Platz im Freien.

Das Badezimmer ist als Duschbad mit WC ausgeführt und verfügt über Dusche, Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Zusätzlich bietet ein Durchgangsraum/Ankleide zwischen Schlafzimmer und Bad praktische Stellfläche, zum Beispiel für Kleiderschränke.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil bzw. Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Mietpreis bereits enthalten.

Ausstattung

- Frisch renovierte 1-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage
- Neue Einbauküche mit Kücheninsel / Theke
- Offene Küche zum Wohnbereich
- West-Loggia
- Badezimmer mit Badewanne/Dusche und WC
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Abgetrennte Ankleide
- Kellerabteil / Abstellraum
- Tiefgaragenstellplatz

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich in Farmsen-Berne, einem lebendigen und dennoch grünen Stadtteil im Hamburger Bezirk Wandsbek. Dank der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere durch die U1, ist das Stadtzentrum schnell und unkompliziert erreichbar. Ein Bushaltestelle befindet sich darüber hinaus direkt vor der Tür. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus, die alle Bedürfnisse des täglichen Lebens abdeckt.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	132,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Schlafraum

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Ankleide



Balkon *AI

Exposé - Galerie



Küchenplanungsbild



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



