

Exposé

Maisonette in Hamburg

hochwertiger Erstbezug im kernsanierten Bauernhaus - Maisonette unter Reet am Elbdeich



Objekt-Nr. OM-459039

Maisonette

Vermietung: **2.390 € + NK**

Ansprechpartner:
Jens Puttfarcken

Altengammer Elbdeich 132 d
21039 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1731	Miete Garage/Stellpl.	30 €
Etagen	2	Mietsicherheit	5.975 €
Zimmer	4,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	131,60 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	18,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	230 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In traumhaft ruhiger Deichlage von Hamburg-Altengamme ist diese außergewöhnliche Maisonettewohnung mit ca. 131 m² Wohnfläche in einem rund 300 Jahre alten, vollständig kernsanierten Bauernhaus unter Reet entstanden. Hier verbinden sich historische Bausubstanz, moderne Haustechnik und hochwertige Materialien zu einem Zuhause mit besonderem Charakter.

Sichtbare Holzbalken, Echtholzparkett, großformatige Fliesen sowie ein durchdachtes Lichtkonzept schaffen eine warme und hochwertige Wohnatmosphäre – kombiniert mit dem Komfort im Neubau-Standard nach Kernsanierung. Ideal für Familien, Paare oder Menschen im Homeoffice, die naturnah und stilvoll wohnen möchten.

Ausstattung

Highlights auf einen Blick

- Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung
- ca. 131,6 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- 4,5 Zimmer
- großer, offener Wohn-/Essbereich mit Gartenzugang
- drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss, ideal als Homeoffice oder Gästezimmer
- Terrasse und Gartennutzung in direkter Deichlage
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- modernes Smart-Home-System für Licht & Komfort
- kontrollierte Be- und Entlüftung
- hochwertige Einbauküche inkl. Einbaugeräten
- stilvolles Vollbad mit Dusche & Badewanne
- Gäste-WC
- Abstellraum + zusätzlicher Dachboden
- Netzwerk- und TV-Anschlüsse in allen Zimmern
- Photovoltaik mit günstigem Mieterstrom
- Stellplätze mit Wallbox (und/oder Carport nach Absprach)
- großzügige Gartenflächen mit Nutzungsmöglichkeiten nach individueller Absprache
- ruhige, naturnahe Lage mit guter Anbindung nach Bergedorf und Hamburg

Raumaufteilung

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet viel Platz für modernes Wohnen:

Erdgeschoss

- großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten
- zusätzliches Zimmer als Büro oder Gästezimmer

- Gäste-WC
- Abstellraum
- großzügiger Eingangsbereich

Obergeschoss

- drei gut geschnittene Schlafzimmer (ca. 13,5 qm, 12,0 qm, 10,5 qm)
- modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- großer Flurbereich
- zusätzlich Dachboden als Stauraum

Ausstattung

Bei der Sanierung wurde großer Wert auf Qualität, Wohnkomfort und Energieeffizienz gelegt.

Die Kombination aus historischem Bauernhauscharme und moderner Technik macht dieses Zuhause besonders:

- sichtbare historische Holzbalken
- großformatige Fliesen in Holzoptik im Erdgeschoss und Echtholzparkett im Obergeschoss
- indirekte LED-Beleuchtung und integrierte Spots
- moderne Haustechnik
- angenehmes Raumklima durch kontrollierte Lüftung
- Wallbox an den Stellplätzen
- energieunterstützende Photovoltaikanlage mit vergünstigtem Mieterstrom

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Mietdetails

Kaltmiete: 2.390 €

Nebenkosten: 230 € (inkl. Heizung und Wasser)

Stellplatz: 30 €

Kaution: 5.975 €

Bezugsfrei ab: sofort

Sonstiges

Die Wohnung befindet sich aktuell in den letzten Ausbaurbeiten. Besichtigungen sind ab sofort möglich – schreiben Sie mich gern an.

Bitte schreiben Sie bei Ihrer Anfrage ein paar kurze Zeilen zu sich, Ihrer beruflichen Situation sowie der geplanten Personenzahl. Ich freue mich auf Ihre Nachricht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Hamburg-Altengamme – einer der schönsten und grünsten Wohnlagen der Vier- und Marschlande.

Hier wohnen Sie ruhig und naturnah direkt am Elbdeich, umgeben von Wiesen, Wasser und historischen Höfen. Gleichzeitig erreichen Sie Bergedorf sowie die Hamburger Innenstadt bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Umgebung bietet:

- hohe Lebensqualität im Grünen
- ideale Bedingungen für Familien
- zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Fahrradfahren, Joggen und Spaziergänge
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Grundschule und Kindergärten in der Nähe

Wer modernes Wohnen mit Ruhe, Natur und besonderem Ambiente verbinden möchte, findet hier ein außergewöhnliches Zuhause.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnbereich



offene Küche

Exposé - Galerie



Fenster im Wohnbereich



offene Küche

Exposé - Galerie



Wohnen/Essbereich



Koch-/Essbereich

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer (ca. 6,5 qm)



Gäste WC im EG (ca. 2 qm)

Exposé - Galerie



Abstellraum im EG (ca. 4,5 qm)



Flur / Treppe



Flur OG (ca. 10 qm)

Exposé - Galerie



Flur OG (ca. 10 qm)



OG Zimmer 1 (ca. 13 qm)

Exposé - Galerie



OG Zimmer 1 (ca. 13 qm)



OG Zimmer 2 (ca. 12 qm)

Exposé - Galerie



OG Zimmer 2 (ca. 12 qm)



OG Zimmer 3 (ca. 10,5 qm)

Exposé - Galerie



OG Zimmer 3 (ca. 10,5 qm)



Badezimmer im OG (ca. 5 qm)

Exposé - Galerie



Badezimmer im OG (ca. 5 qm)



Hauseingang



Smarthome-Taster

Exposé - Galerie



historische Deckenbalken



Treppenstufen

Exposé - Galerie



Türklingel



ursprüngliches Baujahr 1731

Exposé - Galerie



Blick von Nordost



weitläufiger Garten

Exposé - Galerie



Ambiente-Beleuchtung

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG