

Exposé

Wohnung in Hamburg

**Romantik pur! „Paradiesische“ / traumhafte Lage!
Loftartige, moderne Terrassen-Wohnung und Garten!**



Objekt-Nr. OM-462720

Wohnung

Vermietung: **1.181 € + NK**

Ansprechpartner:
Mariella Paulsen

Hüllenkamp 134 a
22149 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2015	Mietsicherheit	3.543 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	95,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	320 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	95 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

•Diese schöne, großzügige, repräsentative und luxuriöse Gartenwohnung im idyllischen und begehrten Hamburg-Rahlstedt, befindet sich in einem sehr geschmackvoll gestalteten 4 Parteien-Haus - auf einem ca. 1.500 m² großen Grundstück errichtet. Alle Wohnungen sind im Rahmen des Neubauvorhabens Hüllenkamp Garden im Jahre 2015 entstanden.

Das Objekt besticht durch seine Einzigartigkeit, eine moderne/klassische Architektur, die traumhafte Lage und die attraktive Grundrissgestaltung. Eine Symbiose aus traditionellem Hamburger Rotklinkerbau mit weiß verputzten Elementen und modernem Schick.

Die loftartige, traumhafte, schicke, moderne, und lichtdurchflutete, Wohnung verfügt über einen großzügig dimensionierten Wohn- / Esszimmer, eine Küche mit luxuriöser Einbauküche und ein Schlafzimmer. Ein Vollbad mit Badewanne und Dusche, ein Gäste-WC sowie mehrere kleinere Räumlichkeiten, die sich ideal als begehbarer Kleiderschrank, als Abstellmöglichkeit bzw. als Haushaltswirtschaftsraum anbieten, vervollständigen die Immobilie.

Die großzügige Wohnküche, mit einer sehr hochwertigen, geschmackvoll konzeptionierten Einbauküche, die allein durch die Größe als weiteres Zimmer dienen kann, ist mit Elektrogeräten ausgestattet. Einer „kulinarischen Verwirklichung“ steht also nichts im Wege!

Das helle, hochwertige Badezimmer ist neutral und in modernen beige/weiß-Pastelltönen, gehalten.

Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Die Fußböden der tollen Wohnung sind mit einem hochwertigem Bodenbelag und modernen Fliesen ausgestattet.

Die für das Ensemble typischen bodentiefen Fenster bieten einen großzügigen Lichteinfall und eine attraktive Sichtbeziehung nach außen.

Die Immobilie wurde sehr hochwertig erbaut und erfüllt viele aktuelle Standards!

Das besondere Highlight dieser Immobilie - die großzügige Terrasse und der Garten - ein Ort zum Verweilen - mit einem tollen, einmaligen, fantastischen Ausblick ins Grüne. Ein erholsamer Abend mit einem Glas Champagner, nach einem stressigen Tag, ist daher in Ruhe zu genießen.

Auch das schöne, ruhig gelegene, gemeinschaftliche Grundstück lädt zu schönen Grillabenden und Feierlichkeiten, auch in größerer Runde, ein. Der Außenbereich ist sehr geschmackvoll angelegt und bietet mit immergrünen Sträuchern auch im Winter einen hervorragenden Gartengenuss.

Ausstattung

Einige Highlights im Überblick - diese gehören zu der gehobenen Ausstattung des Objektes:

- Modernes Badezimmer mit einem hochwertigen Fliesenkonzept - Clean-Schick
- Hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen
- Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet
- Gäste-WC
- Die Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten (Marke) ausgestattet
- Moderne Fußbodenheizung
- Im - Carport befindet sich ein verschließbarer Schuppen
- Mehrere Terrassen
- Garten

- Eine moderne Schließanlage
- Mehrere zusätzliche Abstellkammern
- Stellplatz - Carport

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Ein Außenstellplatz (Carport) gehört auch zu dem Objekt und rundet das Angebot perfekt ab. Dieser wird mit der Wohnung zusammen vermietet (95,- € monatlich)

Es wird ein „Hamburger Mietvertrag“ auf unbestimmte Zeit geschlossen werden – Kündigungsausschluss von 1 Jahr. Es wird eine jährliche Indexmiete vereinbart! Keine Mietstaffel.

Die Kaution beträgt 3 Nettokaltmieten und muss mit der ersten Brutto- Miete vor der Übergabe des Objekts überwiesen werden.

Lage

Diese schöne und luxuriöse Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße im sehr beliebten Stadtteil und ist von sehr viel Grün umgeben. Die Lage ist paradiesisch, fantastisch, fast ländlich und trotzdem noch urban.

Rahlstedt befindet sich im Bezirk Wandsbek im Nordosten Hamburgs und ist mit seinen ca. 85.000 Einwohnern einer der bevölkerungsreichsten Stadtteile Hamburgs. Die Gegend ist sehr familienfreundlich. Das Stadtteilbild wird von Einfamilienhäusern und Stadthäusern mit hübsch angelegten Grundstücken, teilweise mit Altbauten aus der Jahrhundertwende sowie zahlreichen, modernen Neubauprojekten geprägt.

Rahlstedt ist ein beliebtes Wohnviertel! Viele Grünflächen, Parkanlagen sowie ein guter Anschluss an die Innenstadt sorgen für eine hohe Lebensqualität. Seine unmittelbare Nähe zu dem Schleswig-Holstein, viele Freizeitmöglichkeiten sowie diverse Parks tragen gewiss dazu bei. Die Mischung zwischen Urbanität, Idylle und fast ländlicher Atmosphäre machen diese Lage so populär und einzigartig. Es ist einfach schön hier zu leben.

Fahrradtouren beginnen vor der Haustür und können an der Alster entlang - bis in die Innenstadt führen. Jogger und Walker finden hier ihr Paradies - sie können kilometerlange Runden am Wasser „drehen“.

Der Weg in die Innenstadt beträgt ungefähr 20 Minuten mit dem PKW. Mit dem Bus gelangt man zum Rahlstedter Bahnhof, wo weitere Buslinien sowie auch die S-Bahn und die Regionalbahn abfahren. Damit besteht auch auf diesem Wege eine schnelle Möglichkeit in die Hamburger Innenstadt zu gelangen (ca. 20 Min. zum Hamburger Hauptbahnhof).

Grundschulen, Kindergärten und sehr schöne Naherholungsgebiete befinden sich gleich in Ihrer Nähe. Das nahegelegene Naturschutzgebiet lädt zu gemütlichen Spaziergängen im Grünen ein. Hier finden die Einwohner von Rahlstedt unberührte Natur und Raum zum Wandern, Reiten, Skaten und Spaziergehen. Weiterhin bieten die vielen Vereine in diesem Stadtteil ein abwechslungsreiches, sportliches Freizeitangebot. Ein Freibad und ein Hallenbad sind ebenfalls in nächster Umgebung. Die „Rahlstedter Arcaden mit ihren vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, diversen Ärzten, Restaurants und Cafés sind schnell zu erreichen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Durch die schnell zu erreichende Autobahn A1 gelangt man innerhalb von nur ca. 45 Minuten an die Ostseestrände in Lübeck oder Travemünde

Das schicke und überregional bekannte Alstertaler Einkaufszentrum (AEZ) ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Infrastruktur:

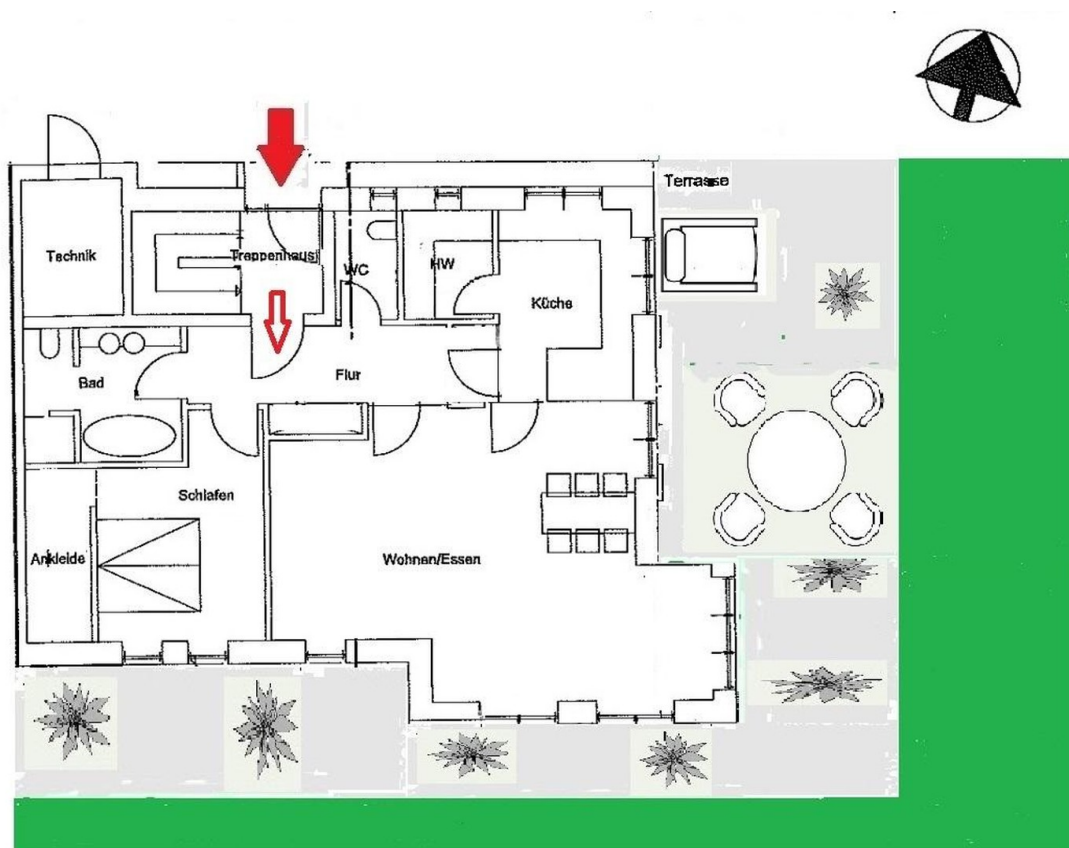
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	48,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



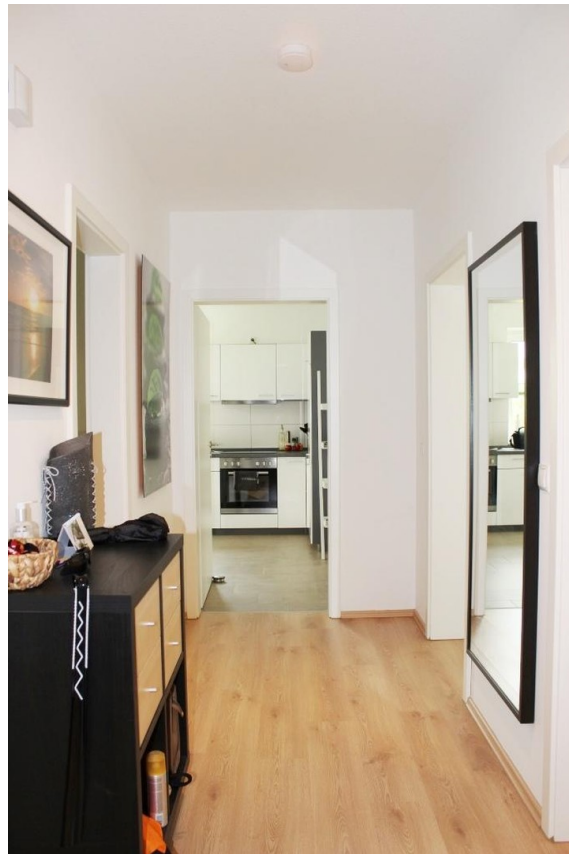
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

