

Exposé

Wohnung in Moisburg

2-Zi.-DG-Wohnung, frisch renoviert - 11 min. mit dem Auto zum Bahnhof Buxtehude



Objekt-Nr. OM-462891

Wohnung

Vermietung: **554 € + NK**

Dorfstraße 25
21647 Moisburg
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1994	Mietsicherheit	1.662 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	58,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	75 €	Garagen	1
Heizkosten	70 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	145 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	20 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Moisburg überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und ein angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung eignet sich besonders gut für Paare oder Singles, die sich die Größe leisten können. Typisch für Dachgeschoss: Die tatsächliche Grundfläche ist etwas größer als die angegebene Wohnfläche. Die Fotos entstanden, noch während der Renovierungsarbeiten.

Alle Räume werden vom Flur erreicht und sind gut geschnitten. Die Wohnküche bietet genug Platz für einen Essbereich. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und schafft Ordnung im Alltag.

Das innenliegende Bad verfügt über einen automatisch gesteuerten Lüfter und bietet mit der Badewanne hohen Komfort im Alltag – ideal sowohl für eine schnelle Dusche als auch für entspannte Momente in der Wanne.

Die Wohnung wurde im Jahr 1994 errichtet, als das alte Bauernhaus vollständig entkernt wurde, um hinter der schönen Fassade alles neu herzustellen. Zur weiteren Senkung der Wärmekosten wurde die Gaszentralheizung 2022 erneuert. Dies ist in dem alten Energieausweis noch gar nicht berücksichtigt!

Insgesamt bietet die Wohnung eine gelungene Kombination aus Großzügigkeit, Funktionalität, Komfort und ruhiger Wohnlage in einem schönen Haus, dessen äußere Zierfassade aus dem 19. Jahrhundert stammt.

Ausstattung

- alles frisch renoviert - sauber und sofort einzugsbereit
- neues Haus hinter historischer Fassade - charmant & modern
- großes, helles Wohnzimmer - großzügiges Wohngefühl
- Schlafzimmer, Wohnküche und Abstellkammer - effiziente Raumaufteilung, variabel nutzbar
- lichtdurchflutet; moderne, große Kunststoff-Fenster - Licht ohne Lärm
- kein Garten - ohne Verantwortung für Garten; keine Gartenarbeit
- Winterdienst ist organisiert - keine Verantwortung
- Deckenhöhe >2,40 m - Gefühl der Leichtigkeit
- Stellplatz auf dem Hof (20 €); weitere Stellplätze/Garagen können angemietet werden
- Dachbodenabteil ca. 8 m² (10 €) - praktischer Stauraum

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Diese Wohnung ist für Bedarfsgemeinschaften ab drei Personen geeignet. Kleinere Bedarfsgemeinschaften können leider nicht berücksichtigt werden.

Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer, kein Makler. Bitte schauen Sie sich die Anzeige genau an und notieren Sie Fragen. Bei Interesse schreiben Sie mich gerne mit Ihren Fragen an!

Lage

Zu Fuß:

5 min – Kindertagesstätte

6 min – Bushaltestelle

8 min – Grundschule

8 min – Sportplatz / Vereinsanlagen

8 min – Bäckerei und Dorfladen

10 min – Supermarkt & Besorgungen -> 5 min mit Fahrrad

11 min - Arzt

Mit dem Fahrrad:

3 min - Grundschule

5 min - Spielplatz

5 min - Supermarkt und Besorgungen

Mit dem Auto:

10 min - Buxtehude für alles mögliche

11 min - Bahnhof Buxtehude

11 min – Autobahnanschluss (A1)

12 min - Weiterführende Schulen

30 min – Harburg, Phönix Center

45 min – Hamburg Hauptbahnhof

Mit dem ÖPNV ab nächstem Bahnhof:

18 min – Harburg (RE oder S-Bahn)

36 min – Hamburg Hauptbahnhof (RE oder S-Bahn)

Diese Lage verbindet Wohnen in erschwinglicher Lage mit guter Erreichbarkeit für Beruf, Kita, Schule und Alltag.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,39 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

