

Exposé

Erdgeschosswohnung in Tritttau

Tritttau - Erstbezug nach Sanierung: Große Erdgeschoss Wohnung mit Terrasse + Garten



Objekt-Nr. **OM-464335**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

Herrenruhmweg 9
22946 Tritttau
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1921	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	120,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	300 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.800 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und ein helles Wohnambiente. Große, bodentiefe Fenster sorgen in vielen Räumen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit einer neuen Haustür, die durch hohe Sicherheitsstandards zusätzlichen Komfort und Schutz bietet.

Das großzügige Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum eigenen Gartenbereich. Ein weiteres Zimmer verfügt ebenfalls über einen Zugang ins Freie, sodass Sie den Außenbereich flexibel nutzen können. Die Terrasse lädt zum Entspannen ein, während das Gartenabteil nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann.

Die moderne Einbauküche wurde neu installiert und überzeugt mit zeitlosem Design, viel Stauraum und hochwertigen Geräten. Das ebenfalls neu gestaltete Badezimmer bietet eine hochwertige Ausstattung mit freistehender Badewanne, modernem Waschtisch und stilvollen Armaturen. Zusätzlich steht ein weiteres Badezimmer mit Dusche zur Verfügung.

Drei weitere gut geschnittene Zimmer ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ausstattung im Überblick

4 Zimmer

Neue Haustür mit hohen Sicherheitsstandards

Große, teilweise bodentiefe Fenster

Helle und freundliche Wohnräume

Neue moderne Einbauküche

Hochwertig saniertes Badezimmer mit Badewanne

Zusätzliches Badezimmer mit Dusche

Terrasse

Eigener Gartenanteil zur individuellen Gestaltung

Gartenzugang von zwei Zimmern

Moderne Bodenbeläge

Zeitgemäße Ausstattung und hochwertige Materialien

Diese Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die modernes Wohnen mit einem eigenen Außenbereich verbinden möchten. Die gelungene Kombination aus hochwertiger Ausstattung, viel Licht und privatem Garten macht dieses Zuhause besonders attraktiv.

Energieeffizienz & Wärmeschutz

Fenster: Neue, hochwärmegeämmte 3-fach Verglasung (Ug=0,5) für besten Schall- und Wärmeschutz.

Dach nach modernen Maßstäben gedämmt (2018)

Heizung: Moderne Gas-Zentralheizung (Brennwerttherme aus 2023)

Das Ergebnis: Komfortable Wärme bei überschaubaren Heizkosten

Die Lage: Ruhig & Zentral

Die Wohnung liegt im Herrenruhmweg 9 in Tritttau. Sie wohnen hier schön ruhig. Dennoch sind Sie bestens angebunden: Ein kurzer Spaziergang die Schulstraße hinunter führt Sie direkt ins Zentrum von Tritttau mit allen Einkaufsmöglichkeiten. Der Mühlenteich und die Natur zur Erholung liegen quasi direkt vor Ihrer Haustür.

Daten & Kosten

Wohnfläche: 120 m²

Zimmer: 4 (plus Küche, Vollbad, Duschbad)

Kaltmiete: 1.600 €

Nebenkosten: 300 € (inkl. Heizung)

Stellplatz: 40 €

Kaution: 3 Monatskaltmieten (4.800 €)

Verfügbarkeit: Ab sofort

Ehrliche Transparenz

Das Haus stammt aus dem Jahr 1921 – ein wunderschöner Altbau mit Geschichte und Charakter. Das bedeutet auch: Bestimmte Merkmale eines Altbaus sind vorhanden (erhöhte Hellhörigkeit, Holztreppe, klassische Holzeingangstür). Das ist mir wichtig zu sagen, damit von Anfang an Klarheit herrscht. Wenn Du das Flair eines saniert gepflegten Altbaus magst, bist Du hier goldrichtig.

Zu mir als Vermieter

Ich bin ein privater Vermieter aus der Region. Die Sanierung dieser Wohnung war mir ein persönliches Anliegen – sie sollte hochwertig sein und lange Freude bereiten. Ich bin berufstätig, daher nicht rund um die Uhr erreichbar. Mein Team ist aber zuverlässig da: Per E-Mail jederzeit erreichbar, per Telefon dreimal wöchentlich.

Interessiert? Dann schreib mir gerne eine Nachricht. Ich freue mich auf nette Menschen, die diese Wohnung zu schätzen wissen!

Ausstattung

Erstbezug nach Sanierung: Alles neu, alles frisch!

Böden: Hochwertiger Vinylboden in warmer Holzoptik & moderne Fliesen.

Außenbereich: Große schöne Terrasse

Zubehör: Eigenes Kellerabteil & ein Stellplatz direkt vor der Tür.

Fenster: Neue, hochwärmegeämmte 3-fach Verglasung (Ug=0,5) für besten Schall- und Wärmeschutz.

Dach nach modernen Maßstäben gedämmt (2018)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

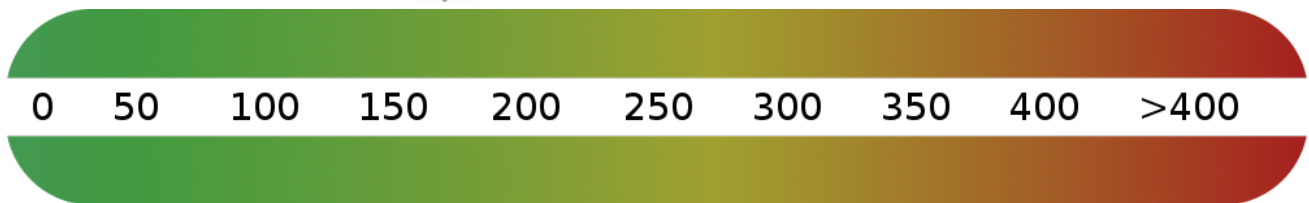
Tritttau ist eine walddreiche Gemeinde mit rund 9.200 Einwohnern im Kreis Stormarn, Schleswig-Holstein, etwa 30 km östlich von Hamburg. Als zentraler Wohn- und Wirtschaftsort in der Metropolregion Hamburg, gelegen am Naturschutzgebiet Hahnheide und der Bille, bietet Tritttau eine hohe Lebensqualität mit historischem Kern, guter Infrastruktur und direkter Anbindung an die A24.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	171,30 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

