

Exposé

Maisonette in Tritttau

Tritttau - Erstbezug nach Sanierung: Stilvolle Maisonette Wohnung mit Dachterrasse



Objekt-Nr. OM-470273

Maisonette

Vermietung: **1.300 € + NK**

Herrenruhmweg 9
22946 Tritttau
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1921	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	101,20 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	240 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.900 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herrenruhmweg! Diese 101 m² große Maisonette-Wohnung befindet sich in einem charmanten 3-Familienhaus aus dem Jahr 1921. Mit viel Liebe zum Detail und hohem handwerklichem Standard wurde die Wohnung gerade erst komplett für Sie saniert – Sie ziehen als Erster nach der Modernisierung ein.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ein ganz besonderes Wohngefühl:

1. Obergeschoss: Hier befindet sich das Herzstück – die neue Einbauküche (inkl. Geschirrspüler & Ceranfeld), ein Gäste-WC, ein helles Zimmer sowie der Zugang zur überdachten Südwest-Dachterrasse. Ein perfekter Ort für sonnige Feierabende!
2. Obergeschoss: Über die charmante Holztreppe gelangen Sie zu zwei weiteren gemütlichen Zimmern und dem frisch renovierten Hauptbadezimmer mit moderner Dusche.

Ausstattung auf einen Blick

Erstbezug nach Sanierung: Alles neu, alles frisch!

Böden: Hochwertiger Vinylboden in warmer Holzoptik & moderne Fliesen.

Außenbereich: Große, überdachte Dachterrasse mit Südwest-Ausrichtung.

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

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: 101 m²

Zimmer: 4 (plus Küche, Bad, Gäste-WC)

Kaltmiete: 1.300 €

Nebenkosten: 240 € (inkl. Heizung)

Stellplatz: 40 € (optional)

Kaution: 3 Monatskaltmieten (3.900 €)

Verfügbarkeit: Ab sofort

Transparente Mietentwicklung (Staffelmiete): Um für beide Seiten Planungssicherheit zu schaffen, ist eine moderate Mietstaffel vorgesehen:

2. Jahr: 1.385 € | 3. Jahr: 1.495 € | 4. Jahr: 1.595 €

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, überdachte Dachterrasse mit Südwest-Ausrichtung.

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

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:

Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

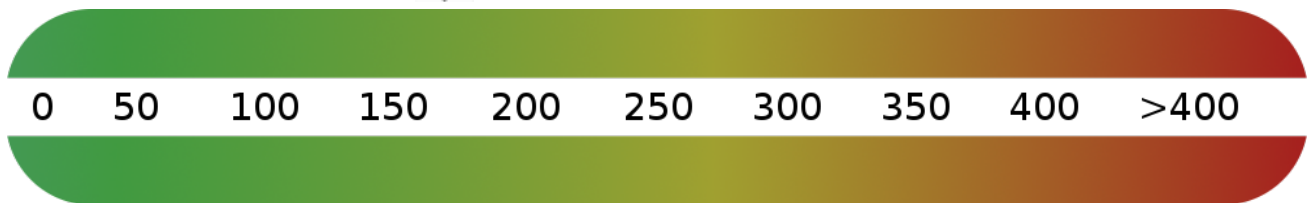
Trittau ist eine waldreiche Gemeinde mit rund 9.200 Einwohnern im Kreis Stormarn, Schleswig-Holstein, etwa 30 km östlich von Hamburg. Als zentraler Wohn- und Wirtschaftsort in der Metropolregion Hamburg, gelegen am Naturschutzgebiet Hahnheide und der Bille, bietet Trittau eine hohe Lebensqualität mit 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



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Küche



Flur Obergeschoss

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Duschbad

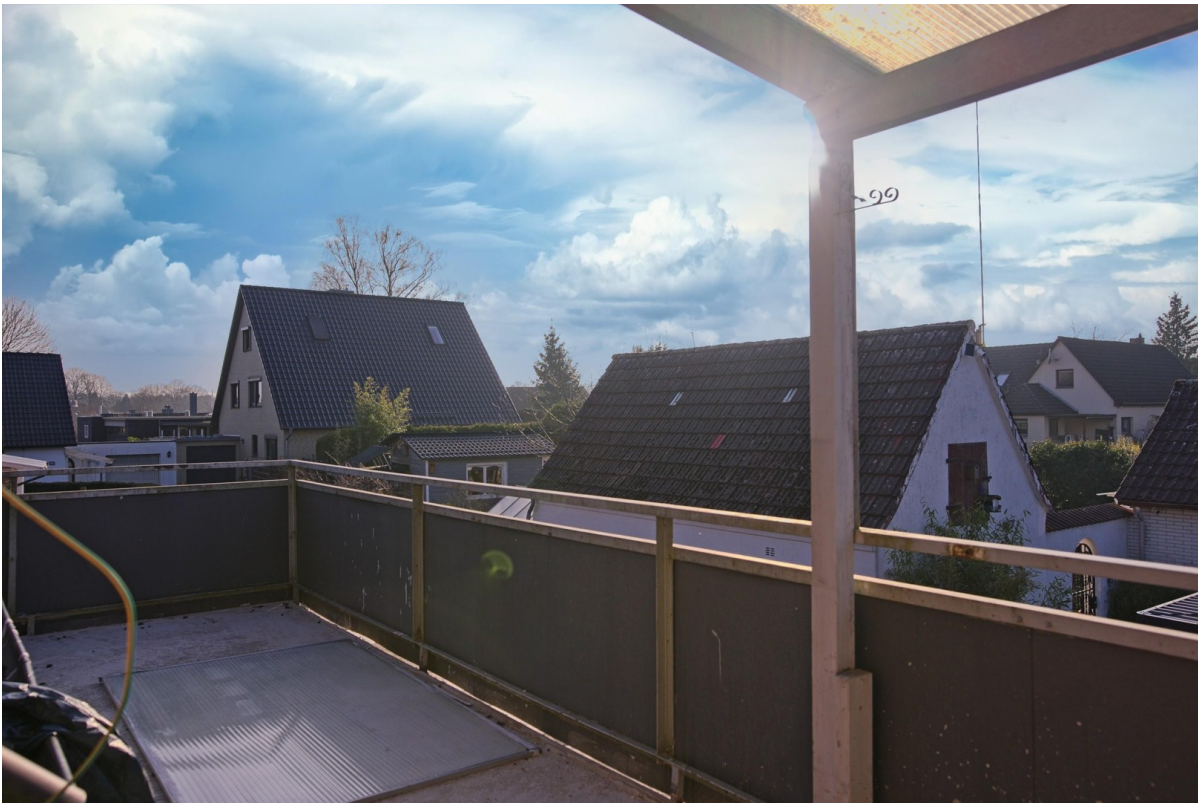


Duschbad

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse