

Exposé

Wohnung in Hamburg

Exklusive 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon, EBK & Tiefgarage in Hamburg-Rothenburgsort



Objekt-Nr. OM-472144

Wohnung

Vermietung: **2.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Frau S. Storm

Billhorner Kanalstraße 56
20539 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	ab Datum
Etagen	6	Übernahmedatum	01.12.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	84,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	155 €	Garagen	1
Heizkosten	200 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	355 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	6.600 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in einem neu entstehenden Quartier – Erstbezug!

Diese hochwertige 3-Zimmer-Neubauwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses im neuen Wohnquartier von Hamburg-Rothenburgsort. Mit einer Wohnfläche von 83,4 m², einem durchdachten Grundriss und einer hochwertigen Ausstattung bietet sie ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Große bodentiefe Fenster sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die moderne Einbauküche wird vor Einzug neu installiert und ist unter anderem mit einem Geschirrspüler ausgestattet.

Neben dem großzügigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer eignet.

Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche sowie einer Badewanne. Ergänzt wird die Wohnung durch ein separates Gäste-WC.

Ein praktischer Hauswirtschaftsraum bietet ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner.

Ein Aufzug befindet sich unmittelbar vor der Wohnung und ermöglicht einen komfortablen Zugang. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum mit ca. 5,2 m² sowie ein separater Fahrradkeller. Ein Tiefgaragenstellplatz ist fester Bestandteil des Mietverhältnisses und wird für 150 € monatlich mitvermietet. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, diesen mit einer Ladestation für Elektro- oder Hybridfahrzeuge nachzurüsten.

Ausstattung

- ✓ Erstbezug
- ✓ Fertigstellung und geplanter Bezug zum 01.12.2026 (ggf. zum 01.01.2027)
- ✓ 83,4 m² Wohnfläche
- ✓ 3 Zimmer
- ✓ großzügiger offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- ✓ neue Einbauküche inklusive Geschirrspüler
- ✓ sonniger Balkon
- ✓ bodentiefe Fenster mit viel Tageslicht
- ✓ Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- ✓ modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- ✓ separates Gäste-WC
- ✓ Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- ✓ Aufzug direkt vor der Wohnung
- ✓ eigener Kellerraum (ca. 5,2 m²)
- ✓ separater Fahrradkeller
- ✓ Fernwärme

- ✓ Energieeffizienzhaus KfW 55 EE
- ✓ Tiefgaragenstellplatz
- ✓ Vorbereitung für E-Ladestation am Stellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich im neu entwickelten Wohnquartier in Hamburg-Rothenburgsort und verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität.

Direkt im Quartier befinden sich mehrere Spielplätze, sodass Familien von kurzen Wegen profitieren. Kindergärten, Kitas und Schulen sind bequem fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Die Lage überzeugt außerdem durch ihre hervorragende Anbindung: Die Hamburger Innenstadt, die HafenCity, die Elbbrücken und zahlreiche Naherholungsgebiete sind in wenigen Minuten erreichbar. Dank der guten Anbindung an Bus, S- und U-Bahn sowie die Autobahnen eignet sich die Wohnung sowohl für Berufspendler als auch für Familien.

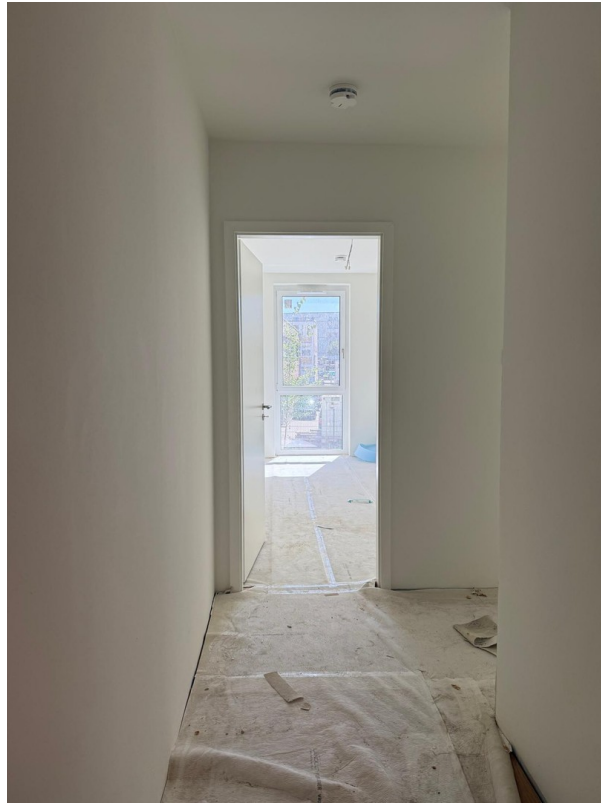
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



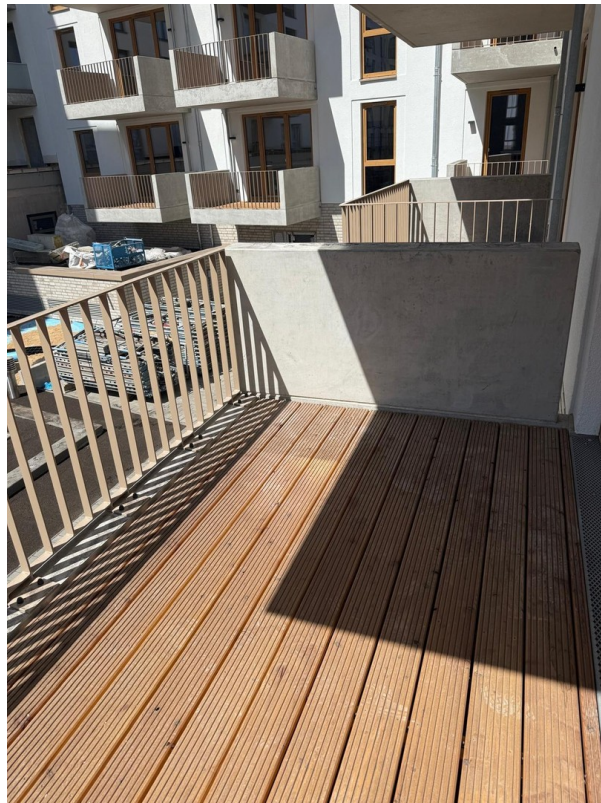
Beispielbild Fußboden



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Beispielbild eines Kellers

Exposé - Grundrisse

