

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hamburg

**3,5Z ruhige, helle EG Wohnung in Hamburg-Kirchwerder
109m2+Wintergarten7m2**



Objekt-Nr. **OM-169243**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Team Vermietung91

21037 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1991	Mietsicherheit	2.400 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,50	Übernahmetermin	15.03.2025
Wohnfläche	109,00 m ²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	13,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die hier zur Vermietung stehende 3,5-Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines kleinen

Mehrfamilienhauses mit separatem Eingang, diese bestehende Immobilie wurde umfangreich saniert.

Zu dieser Wohnung gehört zusätzlich ein kleiner Wintergarten 7qm, außerhalb kann zusätzlich noch eine Bank oder Stühle hingestellt werden. (4qm).

Küche:

Die Wohnung ist ausgestattet mit einer neuwertigen Einbauküche (inkl. E-Herd mit Glaskeramikkochfeld, Abluft-Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühl-/Gefrierkombi). Der Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Küche.

Bad:

Neuwertiges großes Duschbad (1x1Meter Dusche) mit Fenster und Handtuchheizkörper. Der Boden im Bad ist gefliest.

Die Zimmer sowie die Küche besitzen hochwertige Design-Vinyl-Bodenbeläge bzw Laminat.

Sämtliche Decken und Wände sind hell gestrichen.

Netzwerkverkabelung ist vorhanden. Sehr gute Internet Anbindung ist ebenfalls vorhanden.

Zwei PKW- Stellplätze werden für je EUR 30,00 p.M. mitvermietet. Ein Außenabstellraum zur Unterbringung von Fahrrädern u.a. rundet das Angebot ab.

- Strom wird direkt zwischen Mieter und Versorgern abgerechnet

- Hunde & Katzen sind nicht erwünscht

- Mindestmietdauer 24 Monate

- Staffelmiete, alle 2 Jahre 30€

Die Wohnung verfügt über ausreichend Platz für einen Single, ein Paar oder eine kleine Familie mit maximal einem Kind , welche/r die Miete aus eigenen Mitteln bestreitet (keine Zahlung vom Amt).

Bitte stellen Sie sich einmal vor:

-Wer zieht in die Wohnung ein

-Beschäftigungsverhältnis

-Nettogehalt

Vielen Dank

Ihr Vermietung91 Team

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Einbauküche

Lage

In Hamburg aber doch ländlich, PLZ 21037.

Die Vier- und Marschlande ist bekannt für sein Blumen und Gemüseanbaugebiet, wunderschöne Fahrradwege und den beliebten Elbdeich zum Spaziergehen.

Verschiedene Ärzte, Kindergärten und eine Stadtteilschule befinden sich direkt in Kirchwerder.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Edeka, Rewe, Budni, DM, Apotheke, Friseur, Imbiss) sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Die Autobahnen A 1 und A 25 sind schnell erreicht, Bushaltestelle 124/224 Richtung HH und Bergedorf direkt vor der Tür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Flur Eingang



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad



Duschbad

Exposé - Galerie



Duschbad



Wohnzimmer

Wohnzimmer



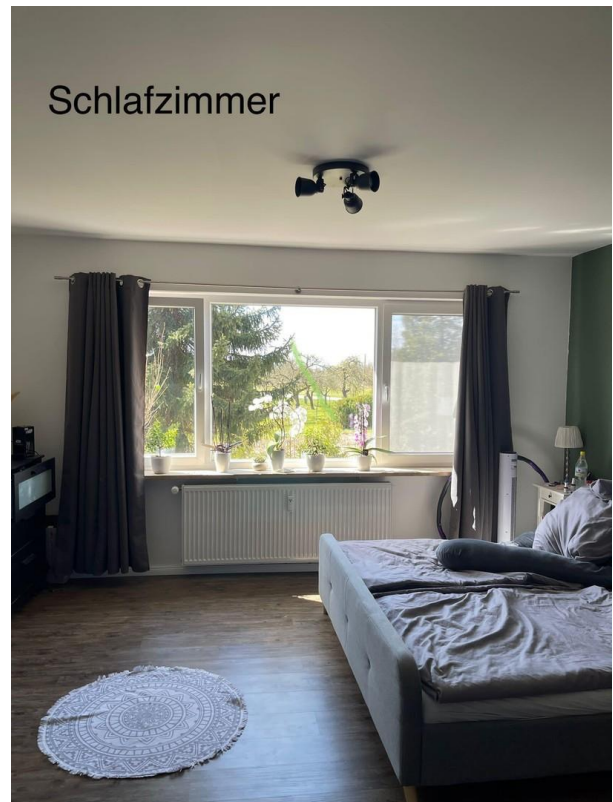
Wohnzimmer

Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Zugang Wintergarten



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



HalbesZimmer Büro/Abstellraum



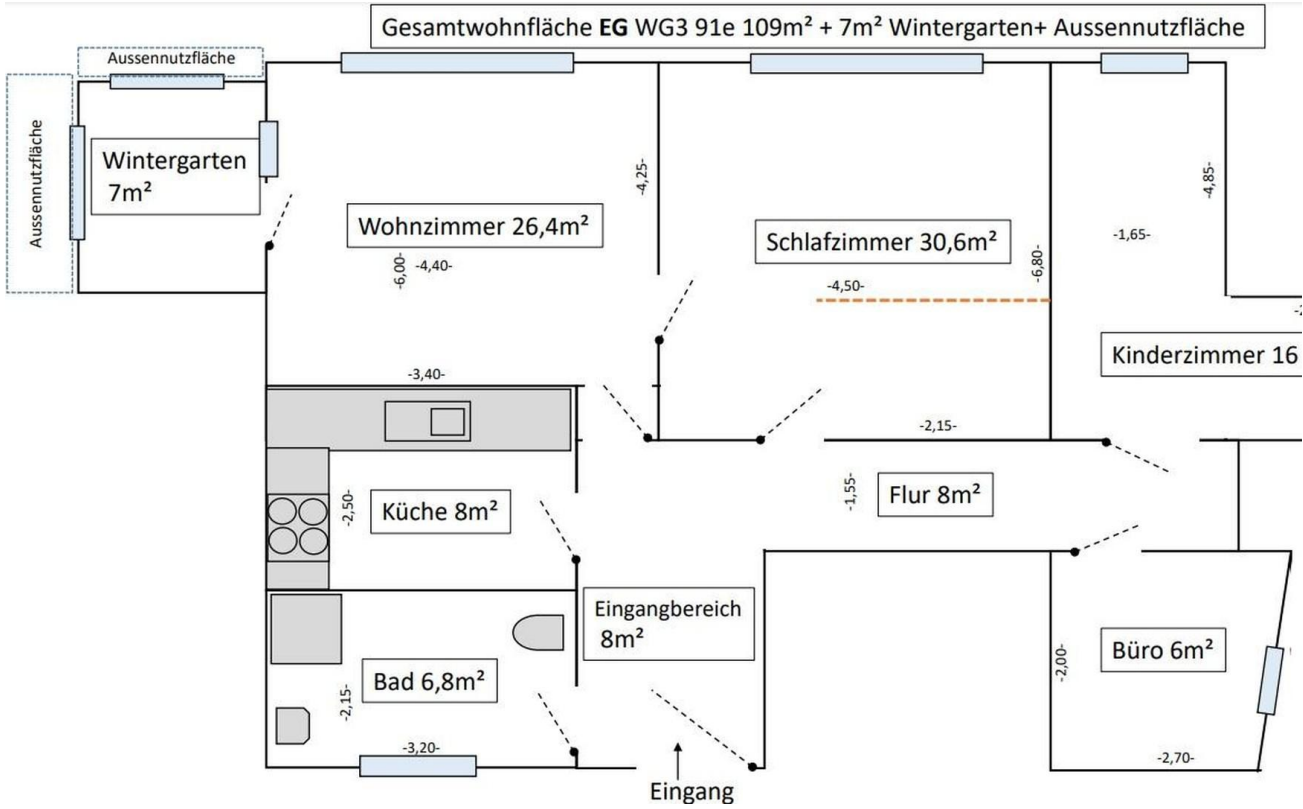
Terrasse

Exposé - Galerie



Abstellraum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

