

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Helle 3 Zi.- Wohnung mit Terrasse + Garten in ruhiger Wohnlage



Objekt-Nr. **OM-180888**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Großmann/Neumann GbR

Barenkrug 22  
22159 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2019	Mietsicherheit	4.950 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.11.2024
Wohnfläche	98,39 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	240 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	320 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein kleines Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten. Die zu vermietende Wohnung liegt im Erdgeschoss und verfügt über eine große nach Süden ausgerichtete Terrasse und eigenem Gartenanteil.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine vollausgestattete Einbauküche (E-Herd mit Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Kühlschrank mit TK-Fach).

Das Bad und Gäste-WC sind mit hochwertigen Sanitärgegenständen und großformatigen, modernen Fliesen ausgestattet. Das Bad verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche mit Glastrennwand.

In den anderen Räumen wurde ein Design-Vinyl- Belag in Holzoptik verlegt.

Zu der Wohnung gehört zusätzlich ein Abstellraum (ca. 4,7 m<sup>2</sup>) zur Alleinnutzung. Dieser befindet sich im eingeschossigen Nebengebäude. Die Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Trockner befinden sich im Badezimmer.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer verkehrsberuhigten Straße in grüner Lage im Stadtteil Farmsen-Berne/ Grenze Tonndorf.

Alle Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in näherer Umgebung. Bushaltestellen sind wenige Gehminuten entfernt. Das Stadtzentrum ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 15-20 Minuten und mit dem Auto in ca. 20-30 Minuten zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	37,41 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Küche / Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Zimmer 1

# Exposé - Galerie

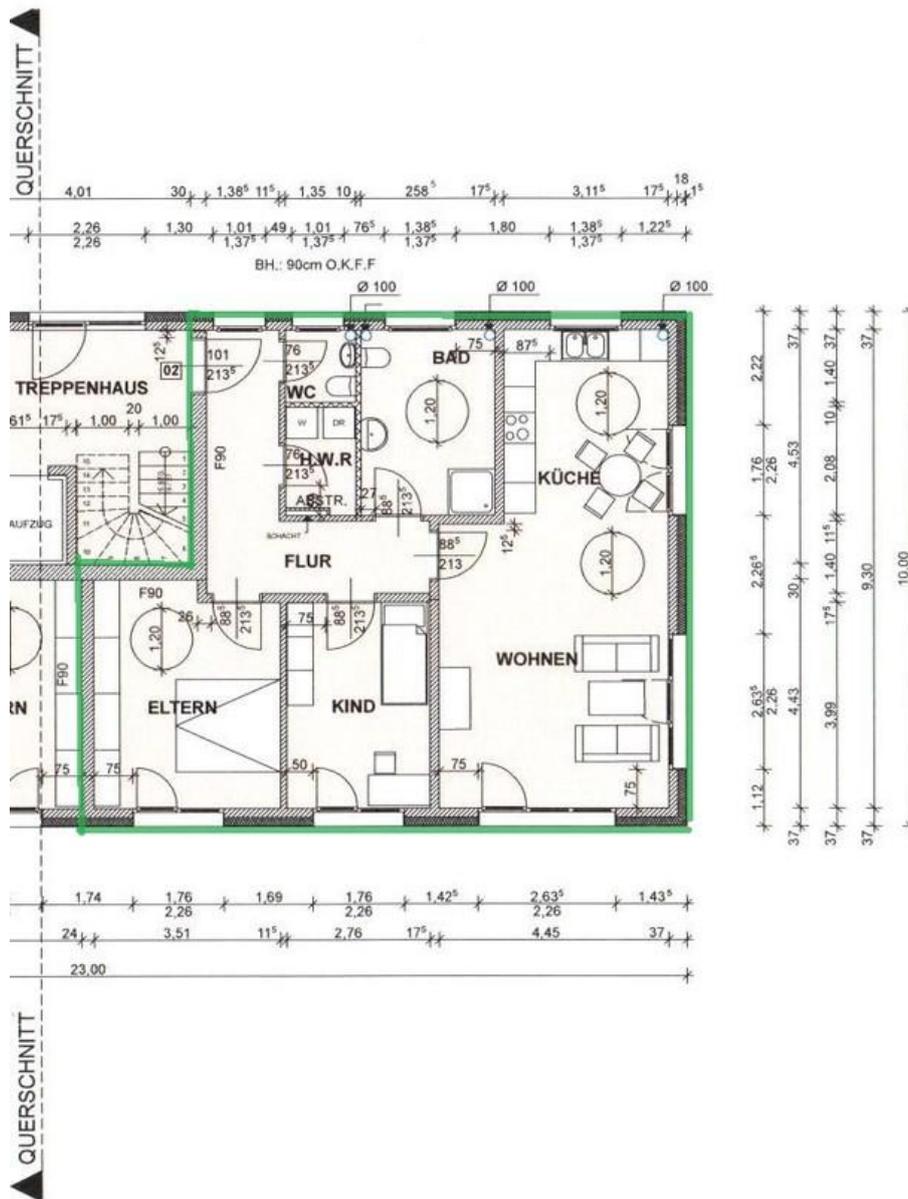


Zimmer 2



Flur

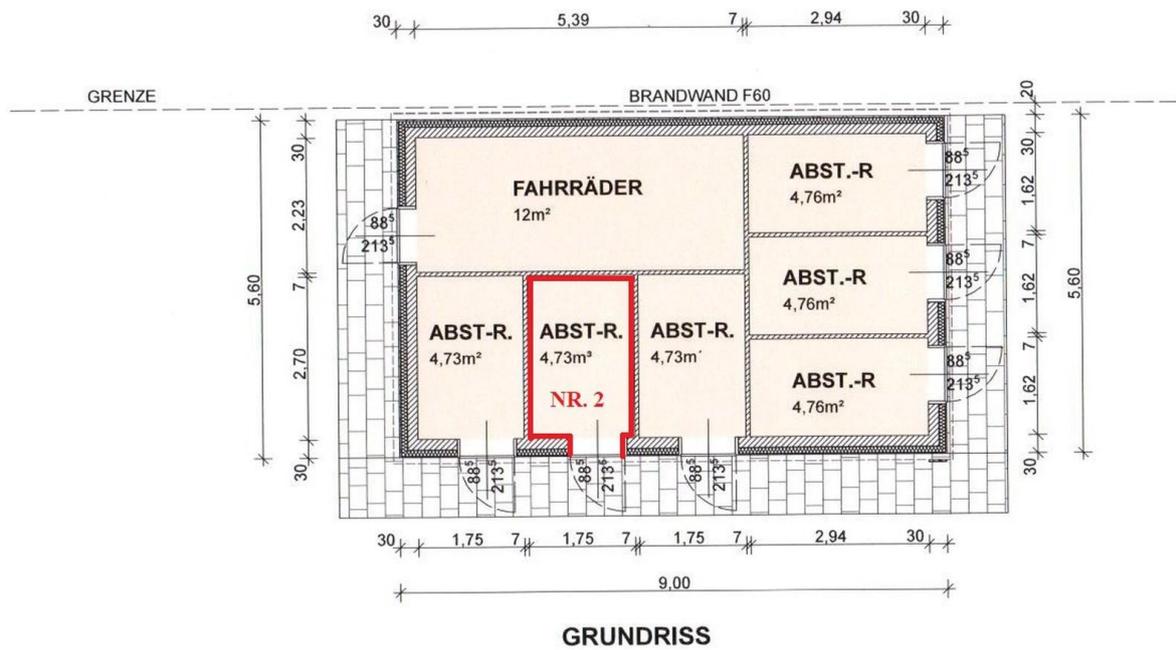
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Grundriss Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Abstellraum