

Exposé

Wohnung in Hamburg

Wohnen auf Zeit: Kernsanierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Balkon in Rahlstedt



Objekt-Nr. **OM-258599**

Wohnung

Vermietung: **1.490 € pro Monat**

Ansprechpartner:
Jonas Gerdau

Stolpmünder Straße 19
22147 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1966	Etage	1. OG
Etagen	2	Heizung	Zentralheizung
Zimmer	2,50	Mietdauer min.	3
Wohnfläche	66,00 m ²	Mietdauer max.	12
Energieträger	Öl	Frei ab	15.12.2024
Summe Nebenkosten	390 €	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	3.300 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	1.490 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Kaltmiete	1.100 €	Max. Personen	2
Zustand	saniert	Haustiere	Nicht erlaubt

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 2,5-Zimmer-Wohnung im grünen Rahlstedt wurde im Jahr 2023 kernsaniert und bietet damit auf 66 m² Wohnfläche einen maximalen Wohnkomfort direkt beim Einzug. Sie befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1966 mit insgesamt 16 Einheiten auf 3 Etagen.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über etwa 66 m² verteilt auf 2,5 Zimmer, Küche, Duschbad, Balkon und einen Flur. Der Grundriss erweist sich als sehr praktisch, alle Innenräume sind vom Flur aus zu erreichen.

In der gesamten Wohnung wurden die Wände neu verspachtelt und geschliffen. Die Wohnräume und der Flur wurden mit neuem hochwertigem Echtholzparkett versehen und in Küche und Bad wurden weiße und anthrazitfarbene Fliesen verlegt. Des Weiteren wurden in der Wohnung alle Türen sowie die Schalter und Steckdosen erneuert.

Links neben dem Eingang befindet sich direkt die Küche mit moderner, hochwertiger Einbauküche, die von einem Küchenhersteller maßgenau eingepasst ist. Sie ist in einem hochglanzweiß-anthrazitfarbenen Stil gehalten und mit neuen Siemens-Elektrogeräten (Geschirrspüler, Backofen, Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube und Kühlschrank) ausgestattet.

Einen Raum weiter ist das helle Tageslichtbad gelegen. Das Badezimmer ist von grundauf neu gestaltet mit großen Fliesen. Es verfügt nun über eine moderne Glas-Dusche in der Dimension 70x100 cm, ein hochwertiges Waschbecken und ein Hänge-WC mit Soft-Close Funktion. Abgetrennt durch eine halbhohe Wand zur Außenwand befindet sich des Weiteren der Waschmaschinenstellplatz. Abgerundet wird das Bad durch einen modernen Handtuchheizkörper.

Weiter im Flur befindet sich als nächstes das halbe Zimmer. Geradeaus befindet sich das geräumige Schlafzimmer mit Ausrichtung nach Osten.

Das Wohnzimmer geht rechts vom Flur ab und überzeugt in zweierlei Hinsicht. Einerseits durch die großzügige Wohnfläche, die Ihnen viel Gestaltungsmöglichkeiten für Essecke, gemütlicher Sofaecke, Sessel und Regale bietet. Zum anderen punktet der Raum durch die große Fensterfront, die ihn hell erstrahlen lässt, und den Zugang zum geräumigen Balkon. Dieser bietet Ihnen einen herrlichen Ausblick in den grünen, ruhigen Garten und eignet sich dank Süd-Westausrichtung perfekt zum Genießen von Sonnenstunden oder gemütlichen Feierabenden bei Sonnenuntergang.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung nur "zum vorübergehenden Gebrauch" angemietet werden kann.

Hierfür muss ein sachlicher Grund wie etwa ein Praktikum, ein Projektvertrag oder ein anderer vorübergehender Sonderbedarf vorliegen, welcher sachlich eine entsprechende Kurzfristigkeit begründet.

Die zulässige Mindestmietdauer umfasst in diesem Rahmen mindestens 3 Monate und eine maximale Mietdauer von 12 Monaten.

****Über uns:****

Die Paul & Paul Immobilien GmbH ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen.

Impressums-Angaben des Anbieters des Objekts:

Paul & Paul Immobilien GmbH

Firmensitz: Apmannsweg 29

22846 Norderstedt

Registergericht: Amtsgericht Kiel

Registernummer: HRB 18552 KI

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Sven-Oliver Paul

Kontakt: Bitte nutzen Sie bei Interesse am Objekt das Kontaktformular.

Weitere Pflichtangaben (nicht für Anfragen zum Objekt):

Tel: 040 / 555 49-345

E-Mail: mieten@paulundpaul.net

Details zum Datenschutz finden Sie auf unserer Website unter: <https://www.paulundpaul.net/datenschutz/>

Lage

Rahlstedt ist ein beliebter Stadtteil in Hamburg, bekannt für seine grüne und ruhige Lage im Nord-Osten. Mit ca. 92.000 Einwohnern bietet er vor allem Familien ein attraktives Wohnumfeld mit gut ausgebauter Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und Kultur. Die Wohnlandschaft besteht aus charmanten alten Villen, Einfamilienhäusern, Neubauwohnungen und Mehrfamilienhäusern sowie großen Grünflächen.

Der Standort der Wohnung überzeugt dank einer Vielzahl von Geschäften als auch Dienstleistungsfirmen und Bildungseinrichtungen.

Zwei Supermärkte befinden sich in Laufnähe, weitere sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Frisches Gemüse, Obst und Blumen können auf den beiden beliebten Wochenmarkt und Bio-Wochenmarkt auf dem Berner Marktplatz gekauft werden.

In direkter Umgebung gibt es zwei Grundschulen sowie zwei Kitas. Weiterführende Schulen sind im Umkreis von 2 km zu erreichen.

Rahlstedt hat eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV. Die nächstgelegene U-Bahnstation Oldenfelde der Linie U1 erreichen Sie in rund 8 Minuten zu Fuß. Damit gelangen Sie in die Hamburger Innenstadt in 20 Minuten. Auch Bushaltestellen gibt es nahe der Wohnung.

Auch für erholsame Stunden im Grünen haben Sie reichlich Auswahl: Beim Spaziergang erreichen Sie in rund 15 Minuten die Berner Au mit Teich und Hundeauslaufzone. Im Norden können Sie im Berner Gutspark Ihre Runden drehen und dabei das gleichnamige Schloss bewundern. Das weiter in Richtung Osten gelegene große Naturschutzgebiet Höltigbaum eignet sich ideal für ausgedehnte Joggingstrecken und Fahrradtouren, Wanderungen entlang der Wandse und Entdeckungsreisen in die Natur vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 2

Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer Ansicht 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 2



Kinderzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Treppenhaus



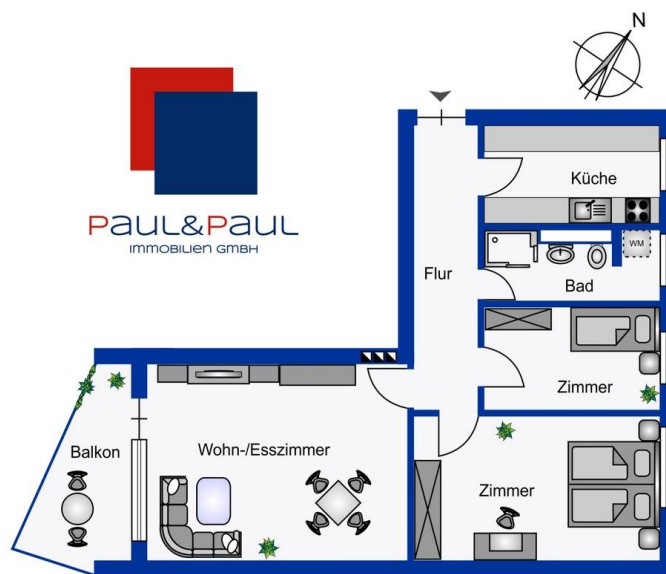
Außenansicht Straßenseitig

Exposé - Galerie



Außenansicht Gartenseitig

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2,5 Zimmerwohnung