

Exposé

Wohnung in Hamburg

**WG geeignet, modern sanierte 3-Zimmer Wohnung mit
EBK und Balkon in ruhiger Anliegerstraße**



Objekt-Nr. **OM-265764**

Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Diana Paul

Olewisch 11
22177 Hamburg
Hamburg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|----------------------|----------------|---------------|
| Baujahr | 1958 | Mietsicherheit | 3.600 € |
| Zimmer | 3,00 | Übernahme | ab Datum |
| Wohnfläche | 72,20 m ² | Übernahmedatum | 01.11.2024 |
| Energieträger | Gas | Zustand | Neuwertig |
| Nebenkosten | 135 € | Etage | 1. OG |
| Summe Nebenkosten | 135 € | Heizung | Etagenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Wohnung befindet sich einer sehr ruhigen Seitenstraße.

Wenn Sie die Wohnung betreten, werden Sie von der schönen Raumaufteilung überzeugt. Durch ihre helle, offene Raumgestaltung macht sie das Leben sehr lebenswert.

Der Flur wird durch Deckenspots beleuchtet welche den Raum schön groß erscheinen lassen.

Rechter Hand befindet sich das Wohnzimmer, welches durch die Größe und die Ausrichtung zum ruhigen Innenhof zum gemütlichem Beisammensein einlädt.

Linker Hand von Flur befindet sich ein Schlaf/Kinderzimmer.

Das andere Schlafzimmer befindet sich neben dem Wohnzimmer und ist ebenfalls zum Innenhof ausgerichtet.

Gegenüber der Eingangstür befindet sich das Badzimmer, welches mit modernen Details besticht und warm auf Sie einwirkt.

Ebenfalls wurde für einen Waschmaschinenanschluss gesorgt.

Links vom Flur, neben dem Schlaf/Kinderzimmer, befindet sich die absolut bemerkenswerte Küche.

Diese wurde von einem Küchenplaner eigens für diese Wohnung geplant und konstruiert.

Sie besticht mit Einbauten wie:

- Backofen
- Induktionsherd
- Kühlschrank, Gefrierschrank
- viele Schubladen
- Geschirrspülmaschine
- Edelstahl-Spülbecken mit hochwertiger Armatur
- Diversen Vorhängeschränken in schön warmer Optik
- und jeder Menge Platz um angemessen das Essen vorzubereiten.

Der zum Innenhof ausgerichtete Balkon sorgt für erholsame Stunden zu zweit.

Ausstattung

Das Badezimmer ist mit Objekten von Villeroy&Boch sowie Hans-Grohe ausgestattet.

Ebenso gehört ein Handtuchheizkörper zur Ausstattung. Der WC-Sitz enthält eine Soft-Close Automatik.

Als Fußbodenbelag wurde ein warmer Vinyl-Designboden gewählt.

Alle Heizkörper sind hohe Flachheizkörper.

Jede Wohnung in der Wohnanlage ist mit einer eigenen Gasetagenheizung ausgestattet. In dieser Wohnung wurde eine Marken-Brennwerttherme von Wolf verbaut. Damit kann jeder seinen Heizverbrauch selbst bestimmen.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Es sollen 2 Mietstaffeln vereinbart werden, zum 01.12.2025 und 01.12.2027, jeweils 40,-€ monatlich.

Eine Besichtigung ist am kommenden Samstag, den 05.10.2024 und am Sonntag, den 06.10.2024 möglich.

Lage

Die Wohnanlage besticht durch ihre Außergewöhnliche Lage in Nähe des Appelloffweiher mit seinem mit Apfelbäumen bepflanzten Park, in dessen Mitte sich ein kleiner Stausee befindet. Sie wohnen absolut im Grünen, aber doch mitten in der Stadt.

Die Seebek fließt mitten durch den Park. Der Seebek folgend gibt es einen Wanderweg, den Sie bis zur Alster zu Fuß oder mit dem Fahrrad folgen können,

Durch die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sind Sie schnell in der Stadt.

Die nächste Haltestelle ist Fabriciusstraße (Mitte) und ist 4 Geh-Minuten entfernt.

Mit dem Auto sind Sie in kürzester Zeit auf der A24, welche Sie in die naheliegenden Urlaubsgebiete der Ost- oder Nordsee bringen wird.

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Einbauküche

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

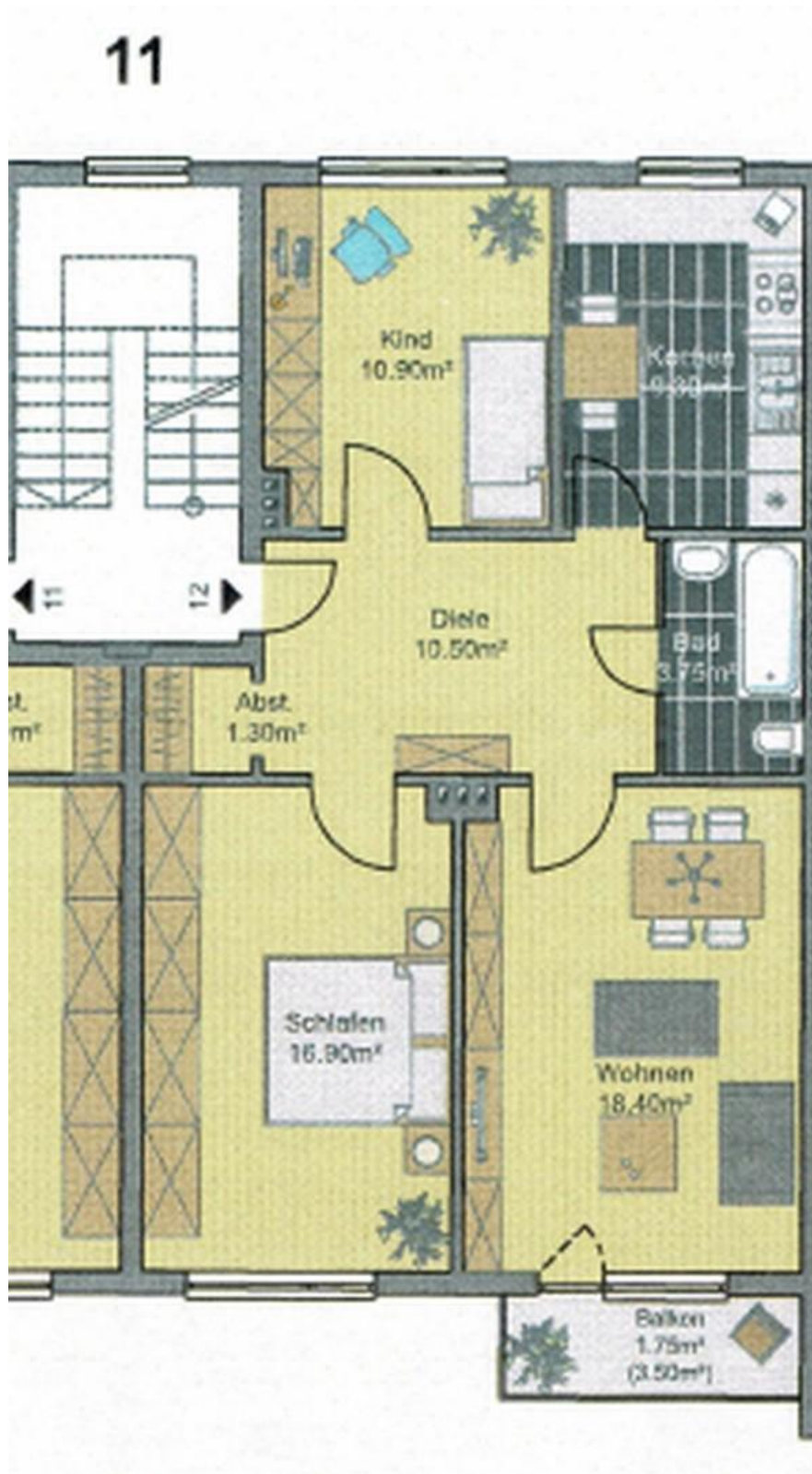


Abstellraum



Lagebeschreibung

Exposé - Grundrisse



Grundriss