

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Wohnen auf Zeit: 2-Zimmer-Wohnung in Hamburg-Meiendorf



Objekt-Nr. **OM-272564**

#### Wohnung

Vermietung: **1.450 € pro Monat**

Ansprechpartner:  
Jaber Khudidah

Nydamer Ring 9  
22145 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|                   |                      |                |                |
|-------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1970                 | Etage          | Erdgeschoss    |
| Etagen            | 8                    | Heizung        | Zentralheizung |
| Zimmer            | 2,00                 | Mietdauer min. | 3              |
| Wohnfläche        | 61,00 m <sup>2</sup> | Mietdauer max. | 12             |
| Energieträger     | Öl                   | Frei ab        | 20.01.2025     |
| Summe Nebenkosten | 375 €                | Mobilar        | Vollmöbliert   |
| Mietsicherheit    | 3.225 €              | Raucher        | Nein           |
| Pauschalmiete     | 1.450 € pro Monat    | Geschlecht     | Keine Einschr. |
| Kaltmiete         | 1.075 €              | Max. Personen  | 2              |
| Zustand           | saniert              | Haustiere      | Nicht erlaubt  |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung im ruhigen Hamburg Meiendorf ist durch ihre Modernisierung ein echter Hingucker. Sie wurde vor kurzem von Fachfirmen professionell kernsaniert und bietet damit auf rund 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen maximalen Wohnkomfort direkt beim Einzug. Sie befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1970 mit insgesamt 40 Einheiten auf 8 Stockwerken.

Bei den umfangreichen Modernisierungsarbeiten wurden unter anderem die Bodenbeläge mit Echtholzparkett und modernen Fliesen sowie alle innenliegenden Türen erneuert. In der Küche wurde eine neue Einbauküche mit hochwertigen Siemens-Geräten verbaut und das Duschbad wurde einer kompletten Modernisierung unterzogen.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über etwa 61 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Zimmer, Küche, Duschbad, Balkon, Abstellkammer 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 als auch die Heizkörper erneuert. Die Fensterelemente zum Balkon wurden mit hochwertigen neuen Elementen ausgetauscht.

Rechts neben dem Eingang befindet sich das geräumige Schlafzimmer mit Ausrichtung nach Osten. Es bietet viel Platz für ein Doppelbett mit Nachtschränken, eine Kommode und einen Kleiderschrank.

Nebenan befindet sich 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.

Gegenüberliegend auf der linken Seite des Flurs befindet sich eine kleine Abstellkammer sowie das modern gestaltete und neu geflieste Duschbad, in dem alle sanitären Einrichtungen erneuert wurden. Das Badezimmer verfügt über eine moderne Glas-Dusche, die sich über die gesamte Breite des Badezimmers erstreckt. Zudem wurde das Badezimmer mit einem hochwertigen Waschbecken und einem Hänge-WC mit Soft-Close Funktion ausgestattet. Abgerundet wird das Bad durch einen modernen Handtuchheizkörper.

Am Ende des Flurs liegt das Wohnzimmer, das dank Fenster an zwei Seiten viel Licht aus verschiedenen Richtungen bietet. Die großzügige Fläche von knapp 21 m<sup>2</sup> lässt Ihnen viel Gestaltungsspielraum für Essecke, gemütliche Sofaecke, Sessel und Regale.

Auf dem geräumigen Balkon mit Ausrichtung nach Osten lassen sich vor allem vormittags sehr gut die Sonnenstunden genießen.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Fahrstuhl, 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

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und angenehmen Wohngegend von Meiendorf im Nord-Osten Hamburgs.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist hier gut gegeben. Im Umkreis der Wohnung befinden sich diverse Supermärkte, Bäckereien, eine Apotheke und eine Bank. Frisches Gemüse, Obst und Blumen können auf den beiden beliebten Wochenmarkt und Bio-Wochenmarkt auf dem Berner Marktplatz gekauft werden. Für ausgedehnteres Shopping sind Sie in rund 5 Minuten mit dem Auto am Rahlstedt Center.

Von dort haben Sie auch die Möglichkeit eine Regionalbahn in die Hamburger City oder nach Schleswig-Holstein zu nutzen. Ansonsten gibt es dank der U1 mit den nahe gelegenen Haltestellen Berne und Oldenfelde eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV. Damit gelangen Sie in die Hamburger Innenstadt in 20 Minuten. Ebenso gibt es mehrere Bushaltestellen und -Linien nahe der Wohnung.

Auch für erholsame Stunden im Grünen haben Sie reichlich Auswahl: In direkter Umgebung liegen mit Höltingbaum und dem Stellmoorer Tunneltal gleich zwei Hamburger Naturschutzgebiete. Sie eignen sich ideal für ausgedehnte Joggingstrecken und Fahrradtouren, Wanderungen entlang der Wandse und Entdeckungsreisen in die Natur vor der Haustür.

Weiter nördlich können Sie beschaulich im Berner Gutspark Ihre Runden drehen und dabei das gleichnamige Schloss bewundern.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 119,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Fernseher

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essecke



Balkon



Wohnungsflur

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 2



Badezimmer



Abstellkammer

# Exposé - Galerie



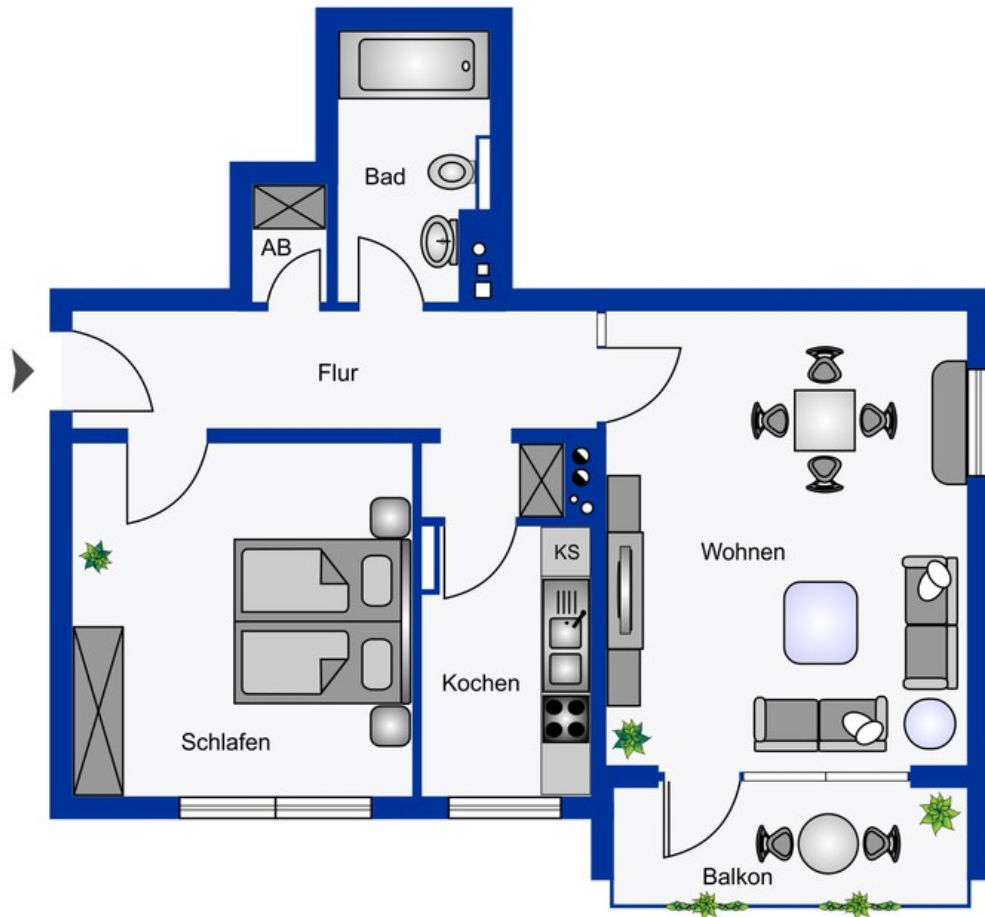
Mehrfamilienhaus Front



Wohnung rechts Hochparterre



# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Grundriss der Wohnung