

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wandsbek - Hamburg Bramfeld

### Ein Haus im Grünen zu vermieten



Objekt-Nr. **OM-317937**

### Einfamilienhaus

Vermietung: **2.550 € + NK**

Ansprechpartner:  
Yasemin Blettenberger

Sauerampferweg  
22179 Wandsbek - Hamburg Bramfeld  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1937	Summe Nebenkosten	450 €
Grundstücksfläche	1.020,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	7.650 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	15.01.2025
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	118,22 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Öl	Badezimmer	3
Nebenkosten	240 €	Stellplätze	1
Heizkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein vierstöckiges, gepflegtes Einfamilienhaus. (Souterrain, Erdgeschoss, 1. Stockwerk und wohnlich ausgebautes Dachgeschoss)

Das Haus wurde 1937 gebaut aber 2009 erfolgte eine komplett energetische Gebäudesanierung.

Das Objekt zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und kann ab dem 15.1.2025 bezogen werden.

Wie für modern ausgestattete Objekte üblich gehören zu den vier einladenden Zimmern auch drei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Weitere Ausstattung:

- Einbauküche
- Rolläden mit Insektenschutz
- Sauna im Garten
- Zwei Kachelöfen
- Große Fensterfronten zu allen Seiten
- Ost Balkon
- Vollkeller
- Vorratskeller
- Waschkeller
- liebvoll angelegter Teich
- liebevoll angelegter Garten
- wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Spitzboden
- Parkplatz direkt vor der Tür
- Vorgarten

Besonders toll ist die großzügige Grundstücksgröße von 1020 Quadratmetern, die Ihnen im Sommer zu einem regelrechten Outdoor-Zimmer werden kann.

Das Haus befindet sich an einer ruhigen Wohnstrasse mit aufgelockerter Bebauung, schön angelegten Vorgärten.

Der Bedarfsausweis der Immobilie ist aktuell und liegt vor.

Das Objekt wird per Ölheizung beheizt.

Der monatliche Mietpreis liegt bei 2550 Euro netto zzgl. Betriebskosten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die grüne Umgebung, die Gartenstadt und die familiäre Atmosphäre der Nachbarschaft machen dieses Objekt zu einem der Gesuchtesten.

Kaum kann man sich vorstellen, dass es in fußläufiger Distanz zum Bahnhof Wandsbek Gartenstadt und Otto Versand liegt und die Innenstadt mit der Bahn oder Auto in 15 Minuten zu erreichen ist.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar (Bäckerei, EDEKA, ALDI, LIDL, Apotheke, Friseur, Gastronomie, Getränkemarkt usw.)

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	92,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

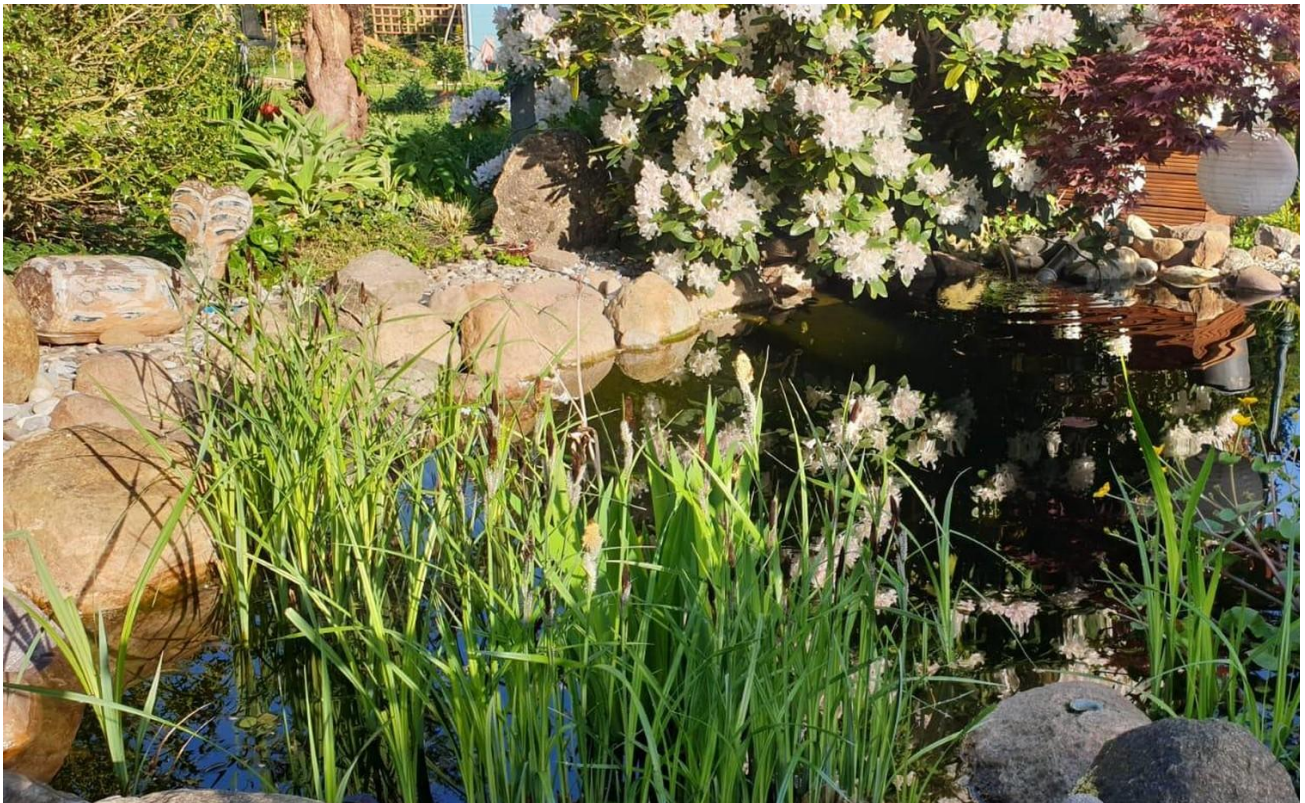


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



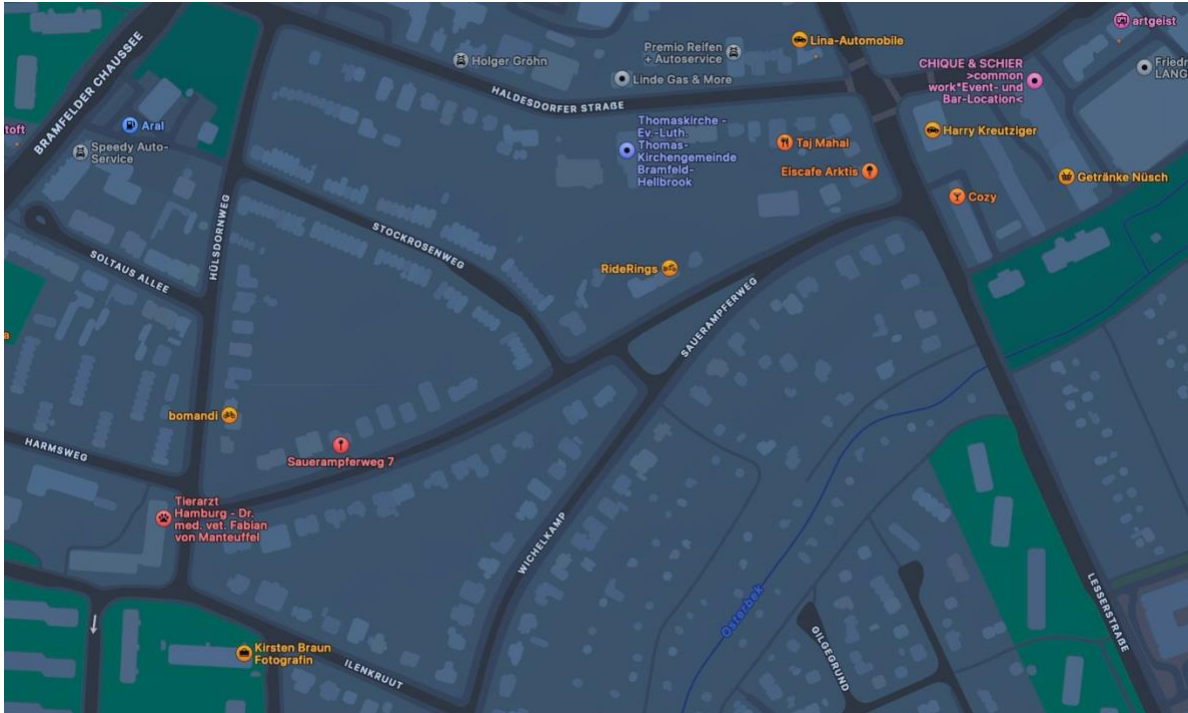
# Exposé - Anhänge

## 1. Expose





# Hamburg Bramfeld: zentrale Idylle





# Ein Haus im Grünen zu vermieten

Eine Kombination aus modern durchdachter Bebauung und sichtbarer Liebe zur Verwahrung von Charakter und Detail machen dieses Haus einzigartig.

Die grüne Umgebung, die Gartenstadt und die familiäre Atmosphäre der Nachbarschaft machen dieses Objekt zu einem der Gesuchtesten.

Kaum kann man sich vorstellen, dass es in fußläufiger Distanz zum Bahnhof Wandsbek Gartenstadt und Otto Versand liegt und die Innenstadt mit der Bahn oder dem Auto in 15 Minuten zu erreichen ist.

## DATENBLATT

EINFAMILIENHAUS

Wohnfläche: 140 m<sup>2</sup>

Grundstück: 1.020 m<sup>2</sup>

Zimmer (Schlafzimmer): 4

Bezugsfrei ab 15.01.2025

Kaltmiete: 2.550 €

# Ein Blick hinein

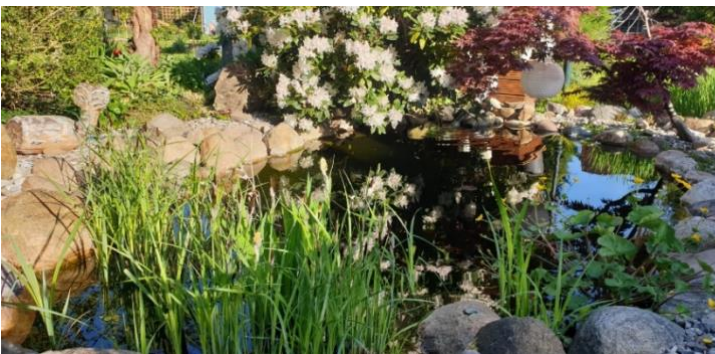
Der wohnlich ausgebaute Dachboden, der Balkon und der wintergartenähnliche Anbau geben dem Haus viel Charakter und Unverkennbarkeit.



Das Grundstück besteht mit einer Größe von 1020m<sup>2</sup> und garantiert durch seine Gartenauslegung für großartige Sonnenstunden.

Im angelegten Garten steht ein liebevoll erhaltenes Backsteinhäusschen zur Verwendung als Geräteschuppen. Dazu eine wunderschöne finnische Sauna im hinteren Teil des Gartens.

Der angelegte Teich mit seinem langen Bachlauf, der neben den Treppen hinunter plätschert, gibt dem Garten das paradiesische Etwas.



# Ausstattung

- Einbau-Küche
- Gäste - WC
- Vollbad
- Zwei Duscbäder
- Rolläden und Insektenschutz
- Sauna im Garten
- Zwei Kachelöfen
- Große Fensterfronten zu allen Seiten
- Ost - Balkon
- Vollkeller
- Vorratskeller
- Waschkeller
- Liebevoll angelegter Garten
- Liebevoll angelegter Teich
- Wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Spitzboden
- Backsteinhäusschen als Geräteschuppen
- Parkplatz direkt vor der Tür
- Vorgarten

## Kosten:

Kaltemiete: 2.550€  
+ Nebenkosten: 240€  
+ Heizkosten: 250€  
= Gesamtmiete: 3040€

## Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr: 1939  
Objektzustand: Gepflegt  
Heizungsart: Zentralheizung  
Wesentliche Energieträger: Öl

Energieausweis: liegt vor  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf: 92 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieeffizienzklasse: C

92 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieeffizienzklasse C









