

# Exposé

## Terrassenwohnung in Hamburg Rahlstedt

### Möblierte 3-Zimmer Wohnung mit 2 Terrassen und eigenem Garten zur 2-monatigen Zwischenmiete



Objekt-Nr. **OM-318605**

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **2.520 € + NK**

Ansprechpartner:  
Saskia Radin

22147 Hamburg Rahlstedt  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahmedatum	26.01.2025
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	137,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Summe Nebenkosten	480 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine möblierte 3-Zimmer Wohnung mit insgesamt ca. 237 m<sup>2</sup> (davon ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, d.h. Deckenhöhe unter 2,10 cm), aufgeteilt in Hochparterre und Gartengeschoss. Vom Wohnzimmer sowie vom Schlafzimmer des Hochparterre gelangt man auf die großzügige 50 m<sup>2</sup> große Terrasse, die über eine Treppe auch direkt in den ca. 150 m<sup>2</sup> großen Garten führt. Die zweite, circa 25 m<sup>2</sup> große Terrasse ist vom Gartengeschoss aus begehbar. Dort lassen sich zwei der vier nahezu bodentiefen Fenster des Büros/2. Schlafzimmers komplett öffnen.

Das Gebäude wurde im Jahr 2021 grundsaniert. Die gesamte Wohnung ist im Zuge der Sanierung sehr aufwändig neu ausgestattet worden. Der besondere Charakter der Wohnung wird durch die Großzügigkeit und die hochwertige Ausstattung geprägt. Der wunderschöne Wohn-/ Essbereich ist gute 60 m<sup>2</sup> groß und findet sein Augenmerk nicht nur in der schönen Ausstattung, sondern vor allem auch in dem großen Fenster am Ende des Raumes, das den Garten präsentiert.

Die Wohnung ist ausschließlich für den Zeitraum vom 26. Januar 2025 bis zum 27. März 2025 verfügbar und wird nur für eine Mindestmietdauer von einem Monat angeboten; Tages- oder Wochenvermietungen sind nicht möglich. Der monatliche Mietpreis beträgt 3.000 € VB (inkl. Strom, Internet, Heizung und Wasser).

Ein wöchentlicher Reinigungsservice ist im Mietpreis inbegriffen.

## Ausstattung

Das Mietobjekt besticht durch seine sehr stilvolle und gemütliche Einrichtung, zahlreiche, bodentiefe Fenster und eine klare Linie.

Die hochwertige, moderne Einbauküche mit Bosch Geräten, z.B. breites Induktionshochfeld mit integriertem Dunstabzug und Home Connect WLAN-Anschluss, Backofen und großer Kühl-Gefrierschrank Kombination, lädt zum Kochen ein. Der schöne Design-Fussboden mit warmem Grauton in Holzdielenoptik zieht sich durch die komplette Wohnung und verleiht dieser einen besonderen Charme. Der Wohn- / Essbereich geht über eine breite doppelflügelige Tür auf die Terrassenanlage und von dort in den schönen Garten.

Vom Schlafzimmer abgehend befindet sich ein hochwertig ausgestattetes Vollbad mit Fußbodenheizung, Doppelwaschtisch, Badewanne und offener großzügiger Dusche. Ein weiteres Duschbad befindet sich im Gartengeschoss.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Hauswirtschaftsraum, in dem sich eine Waschmaschine sowie ein weiterer Kühl- und Gefrierschrank befindet. Von dort aus gelangt man über eine Treppe ebenfalls in den Garten.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wird von uns aufgrund eines geschäftlichen Auslandsaufenthalts für insgesamt zwei Monate möbliert untervermietet. Wir sind auf der Suche nach einem ordentlichen Mieter, der die Wohnung genauso sorgsam und pfleglich bewohnt, wie wir es tun.

Ein wöchentlicher Reinigungsservice ist im Mietpreis inbegriffen.

## Lage

Das Haus befindet sich in Rahlstedt, einem alten Hamburger Stadtteil mit vielen Grünflächen und guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

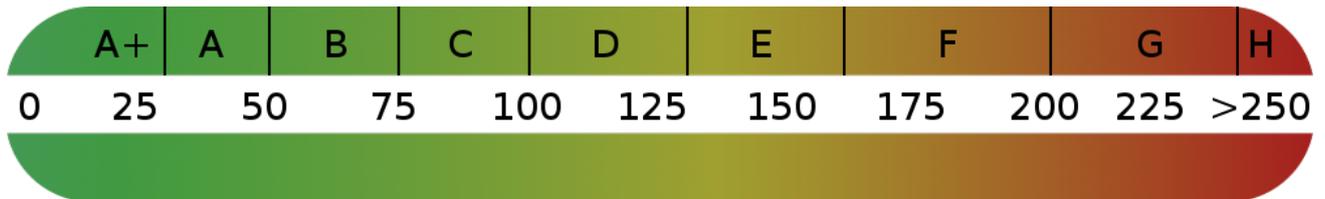
Die nächste U-Bahnstation, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Sportvereine und Kitas sind bequem fußläufig zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick vom Garten linksseitig

# Exposé - Galerie



Masterbedroom im Hochparterre



Masterbedroom im Hochparterre

# Exposé - Galerie



Masterbedroom im Hochparterre



Masterbedroom im Hochparterre

# Exposé - Galerie



Großzügiges Badezimmer



Großzügiges Badezimmer

# Exposé - Galerie



Großzügiges Badezimmer



Wohn-/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Podest mit Gartenblick

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Hochwertige Küche

# Exposé - Galerie



Hochwertige Küche



Hochwertige Küche

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Blick aus der Küche

# Exposé - Galerie



Aufgang zum Hochparterre



Gartengeschoss

# Exposé - Galerie



Bad im Gartengeschoss



Flurbereich im Gartengeschoss

# Exposé - Galerie



Flurbereich im Gartengeschoss



Flurbereich im Gartengeschoss

# Exposé - Galerie



Büro/ 2. Schlafzimmer



Büro/ 2. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro/ 2. Schlafzimmer

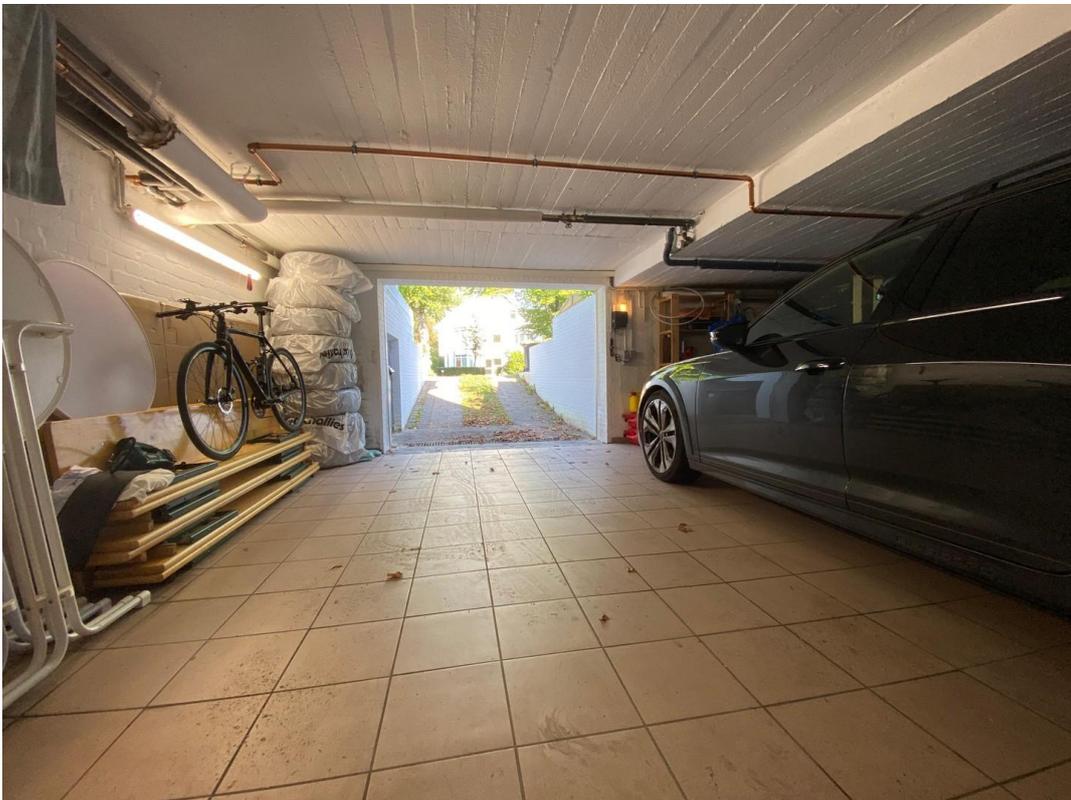


Büro/ 2. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro/ 2. Schlafzimmer



Garage mit 2 Stellplätzen

# Exposé - Galerie



Untere Terrasse mit 25 m<sup>2</sup>



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



2. Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse mit 50 m<sup>2</sup>



Terrasse mit Blick auf Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Blick auf Garten