

Exposé

Terrassenwohnung in Hamburg

Exklusiv möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkonterrasse - Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. **OM-321879**

Terrassenwohnung

Vermietung: **1.490 € + NK**

Ansprechpartner:
Pawel Jarmuszewski

Rathenaustraße 236
22337 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahmedatum	01.12.2024
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	65,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige 2-Zimmer-Wohnung in der Rathenaustraße 236, 22336 Hamburg bietet stilvolles und modernes Wohnen in einer sehr begehrten Lage Hamburgs. Direkt am Alsterlauf gelegen, verbindet die Wohnung eine naturnahe Umgebung mit exzellenter Anbindung an die Innenstadt & den Flughafen.

Die Wohnung wurde vor Kurzem aufwendig kernsaniert und präsentiert sich in einem absolut neuwertigen Zustand (Erstbezug n. Sanierung). Mit durchdachtem Design, exklusiven Materialien und einem beeindruckenden Blick in den angrenzenden Wald bietet diese Wohnung ein besonderes Wohngefühl.

Ausstattung

Größe:

- 65 m² Wohnfläche, 13 m² Balkonterrasse mit Blick ins Grüne

Wohnbereich:

- Offene Wohnküche mit großer Kücheninsel und einer modernen, 4 m langen Küchenzeile
- Hochwertige Einbaugeräte (z. T. Miele)
- Designer-Pendelleuchten und indirekte Beleuchtung sorgen für eine warme und einladende Atmosphäre
- Großzügige bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen herrlichen Blick ins Grüne und den Wald

Schlafzimmer:

- Ruhiges Schlafzimmer mit einem runden Fenster als stilvollem Design-Highlight
- Geräumiger PAX-Kleiderschrank und ein Queensize-Bett für optimalen Komfort

Bad:

- Modernes und helles Badezimmer mit großer Duschkabine und Waschmaschine mit Trockner-Funktion.

Details:

- Designer Fischgrätboden in allen Wohnräumen inkl. Küche
- Elegante Akustik-Wandpaneele mit indirekter Beleuchtung in Flur, Wohnbereich und Küche
- Flexibler Arbeitsbereich mit einem Platz am Fenster und Blick ins Grüne

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

- Tiefgarage: Abschließbarer Einzelstellplatz, elektrisch bedienbares Haupttor und Garagentor
- Haus und Garten: Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit Fahrstuhl ist von einer gepflegten Gartenanlage umgeben, die Ruhe und Entspannung bietet

Diese Wohnung ist ideal für Einzelpersonen oder Paare, die Wert auf exklusives Wohnen in einer ruhigen, grünen Umgebung mit exzellenter Anbindung legen.

Weiteres:

•Die Wohnung wird vollmöbliert vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt EUR 1490 inkl. Einrichtung. Die Nebenkosten belaufen sich monatlich auf EUR 210. Somit ergibt sich eine Warmmiete von EUR 1700 monatlich. Nach Absprache kann der abschließbare Tiefgaragenplatz dazugemietet werden

•Eine All-In Miete inkl. Strom, Wasser, Internet, GEZ ist nach Absprache möglich

•Die letzten Arbeiten werden bis Ende Nov. abgeschlossen sein

Lage

•Direkt am Alsterlauf: Perfekte Lage für Spaziergänge und Naturliebhaber

Anbindung:

•Nur 300 m zur U- und S-Bahn-Station Ohlsdorf (3 Gehminuten)

•Flughafen Hamburg in nur 4 Minuten mit der S-Bahn erreichbar

Umgebung:

•Krankenhaus Alsterdorf in 7 Gehminuten

•Friedhof Ohlsdorf: 400 m entfernt (4 Gehminuten)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	142,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Designer-Fischgrätboden

Exposé - Galerie



Offene Wohnküche



Großzügige Küche

Exposé - Galerie



Überblick aus der Küche



Arbeiten mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit TV



Queensize-Bett & Stauraum

Exposé - Galerie



Ruhiges Schlafzimmer



Helles Bad mit großer Dusche

Exposé - Galerie



Mitten drinnen - Balkonterasse



Treppenhaus mit Fahrstuhl



Treppenhaus - 1 OG

Exposé - Galerie



Tiefgarage



Abschließbarer Stellplatz

Exposé - Galerie



Außenansicht & Grünfläche