

Exposé

Wohnung in Hamburg

Attraktive 2-Zimmer Wohnung im grünen Niendorf



Objekt-Nr. OM-322138

Wohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

Perckentinweg 33a
22455 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1985	Mietsicherheit	4.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.01.2025
Wohnfläche	80,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	200 €	Badezimmer	2
Heizkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	400 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	75 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich als eine von zwei Wohnungen in einer Doppelhaushälfte, die in ruhiger Wohnlage mit Einfamilienhäusern, direkt am Niendorfer Wanderweg gelegen ist.

Das Wohnzimmer im Erdgeschoss sowie das Schlafzimmer mit en Suite Bad im Obergeschoss liegen sehr ruhig zum Garten hin. Das fast 40m² große Wohnzimmer mit gemütlichem Ofen bietet nicht nur Platz für eine Sofalandschaft sondern ebenso für einen 8-10 Personen Esstisch. Daran anschließend besticht die moderne Einbauküche mit ausreichend Stauraum für Küchenutensilien, Bauknecht-Geräten, Spülmaschine und großzügigem Kühlschrank inkl. Gefrierschrank mit 3 Schubladen. Die offene Küche hat außerdem einen Tresen, an dem 4 Barhocker Platz haben.

Des Weiteren befindet sich ein anthrazit gefließtes Gäste-WC im Erdgeschoss.

Das sich im Obergeschoss befindende Schlafzimmer ist mit Teppich ausgelegt und kann dank Außenjalousie komplett verdunkelt werden. Platz für einen Kleiderschrank ist ebenfalls vorhanden.

Der dazugehörige Garten lässt durch seine Großzügigkeit keine Wünsche offen. Der schön angelegte Vorder- und Hinter-Garten bietet 2 Terrassen, eine davon voll überdacht. Ob Hochbeete, Kräuterbeet oder Eisbad: auf 450 Quadratmetern ist viel möglich.

Die voll unterkellerte Doppelhaushälfte verfügt über einen gemeinsam genutzten Wäscheraum sowie Heizungskeller und einen großen Raum, welcher sich ebenso als Partyraum, Hobbyraum, Musikzimmer oder Gästezimmer anbietet, da dieser mit Teppich ausgelegt und beheizbar ist.

Ausstattung

Im Wohnzimmer befindet sich ein gemütlicher Kamin-Ofen.

Die Terasse ist mit einem modernen Glasdach ausgestattet, so dass man Wetter unabhängig jederzeit draußen sitzen kann.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Wohnstraße mit Einfamilienhäusern – direkt am Niendorfer Wanderweg, der in das weitläufige Niendorfer Gehege führt.

In der Straße sind gute Parkmöglichkeiten.

Fußläufig erreichbar:

- 21 und 24-Bushaltestelle (5 Minuten)
- U-Bahnstation Niendorf Nord (10 Minuten)
- Supermärkte, Optiker, Bank, Drogeriemarkt, Apotheke, Kiosk, Post etc.

Super Anbindung mit dem Auto:

- Autobahn A7, Auffahrt Schnelsen (5 Minuten)
- Hamburger Airport (15 Minuten)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	117,82 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Kollauwanderweg

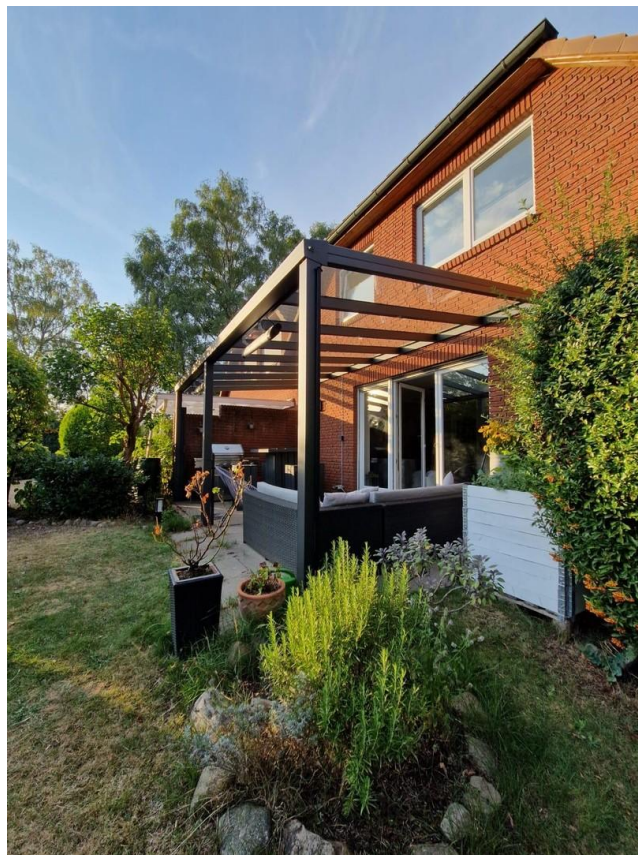


Sitzecke

Exposé - Galerie



Frontansicht Doppelhaushälfte



Terrasse mit Überdachung

Exposé - Galerie



Kellerraum mit Teppich



Kellerraum mit Teppich

Exposé - Galerie



Badezimmer OG

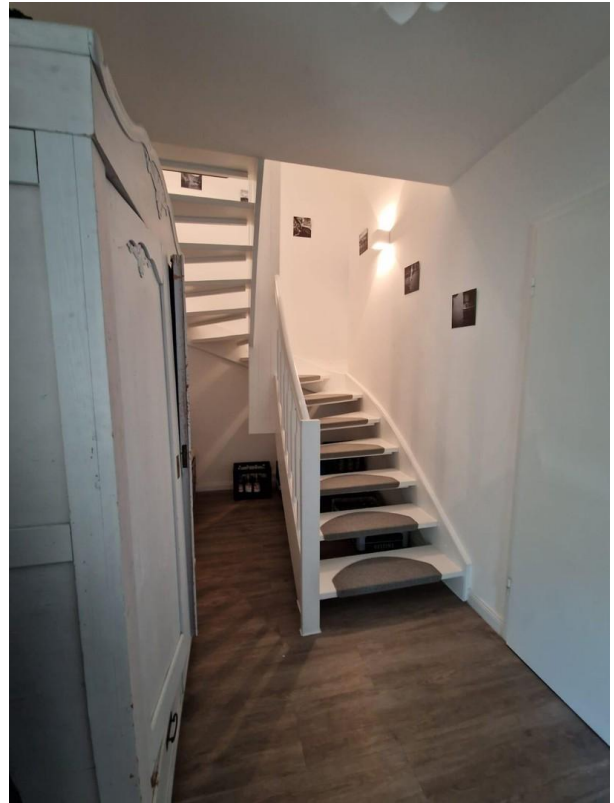


Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Flur mit Treppenaufgang



Einbauküche im EG

Exposé - Galerie

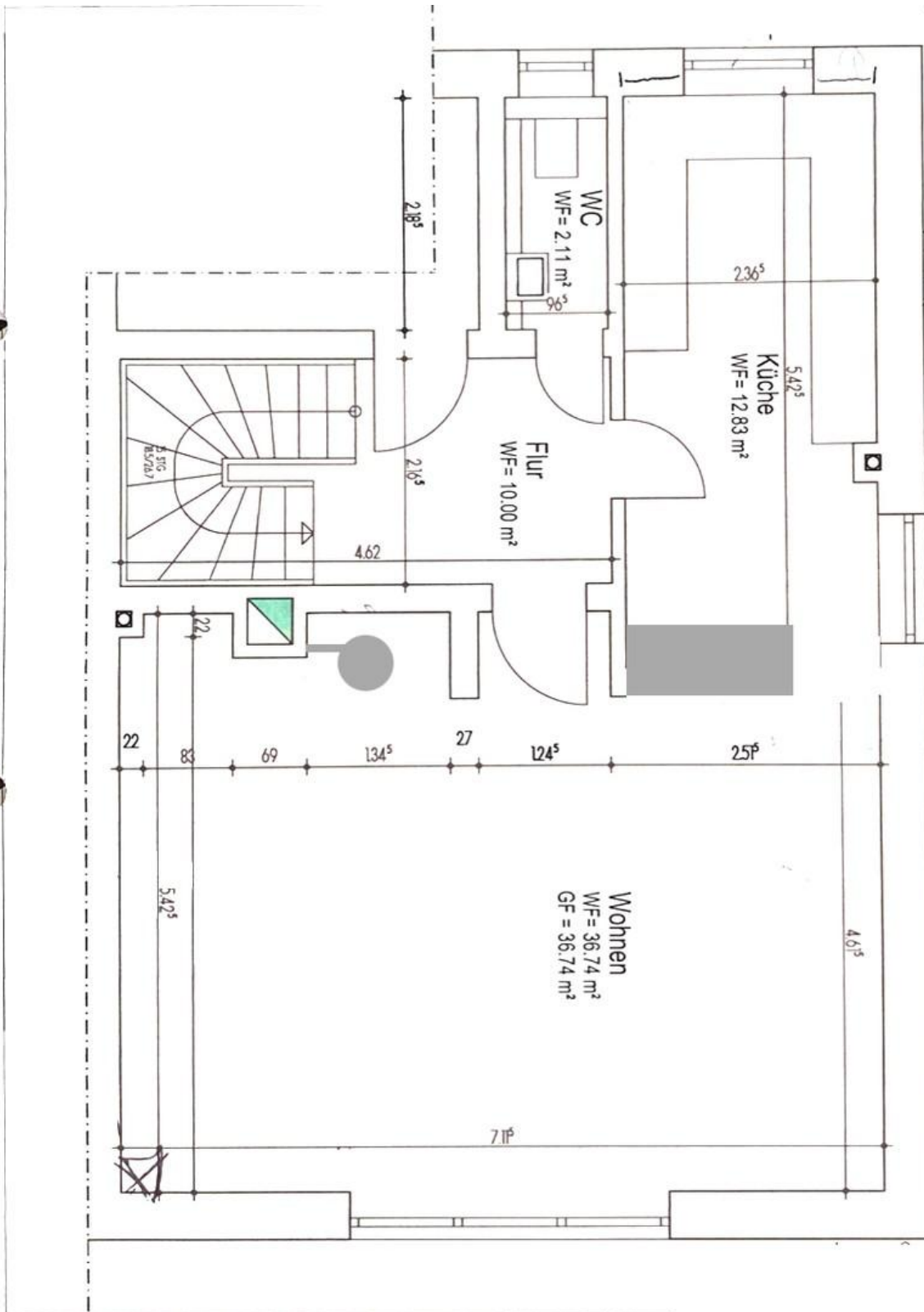


Übergang Küche/Esszimmer



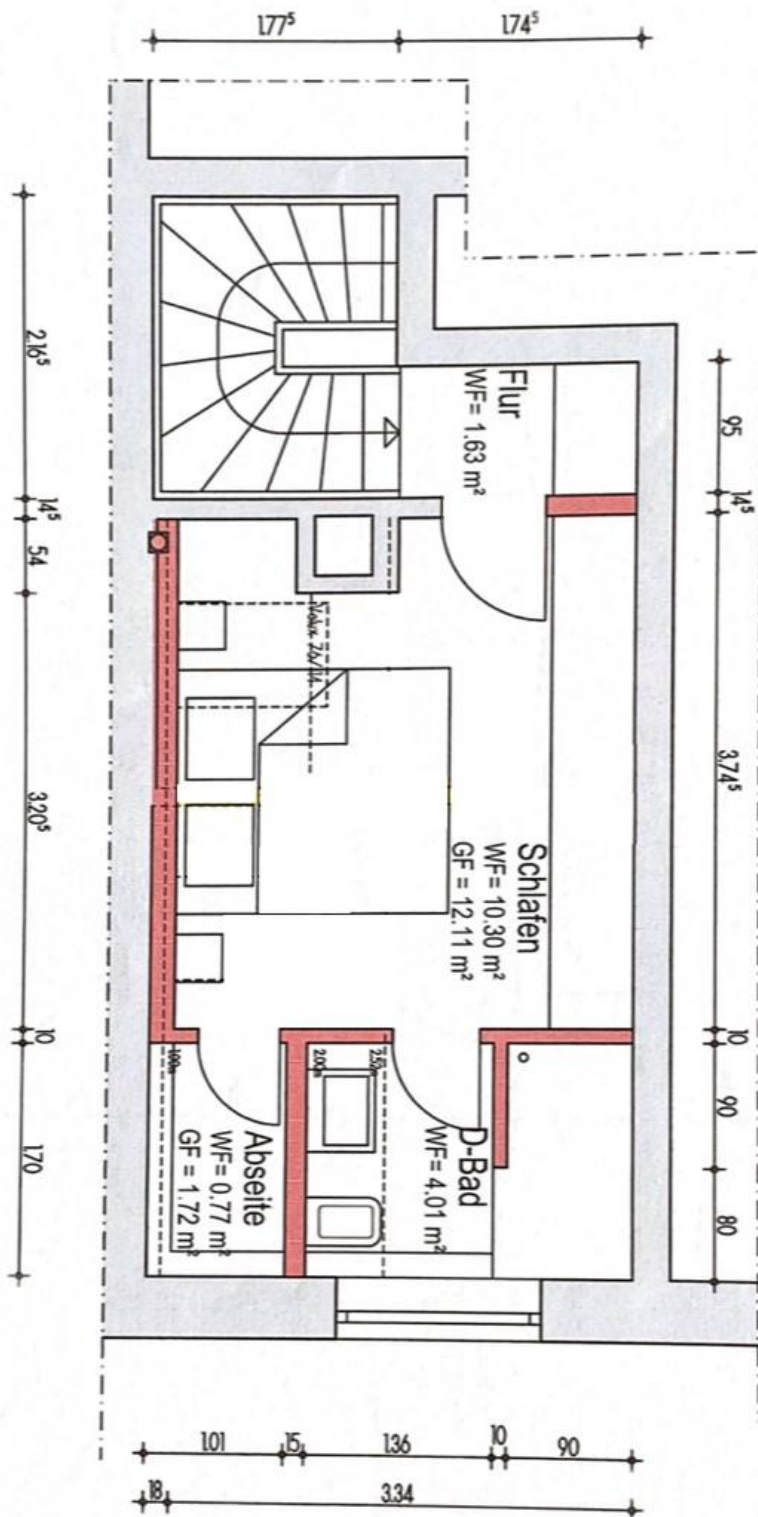
Wohnzimmer mit Kaminofen

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG