

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### All-In-Miete Exklusives Möbliertes 1-Zimmer-Apartment Studentenwohnung oder WG



Objekt-Nr. **OM-323540**

#### Wohnung

Vermietung: **700 € + NK**

21031 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	ab Datum
Etagen	5	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	28,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	250 €	Etage	4. OG
Heizkosten	50 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

All-In-Miete - Alle Kosten sind in der Pauschalmiete enthalten inklusive Möbel, Strom und Internet.

Ab dem 01.01.2025 können Sie dieses schöne Apartment beziehen, der durch eine moderne gehobene Innenausstattung besticht. Das Apartment lässt sich bequem über einen Fahrstuhl erreichen. Ihnen stehen außerdem eine moderne Einbauküche mit Cerankochfeld, Abzugshaube und einem großen Kühlschrank mit Gefrierfach. Optional kann nach Verfügbarkeit ein Stellplatz für Ihr Auto in der Tiefgarage angemietet werden.

In der monatlichen Pauschalmiete ist bereits alles enthalten Kaltmiete, pauschalierte Abrechnung aller Nebenkosten, Bereitstellung von Strom und die Mitnutzung des Internets im normalen und angemessenen Umfang.

Dieses 1 Zimmer Apartment wurde im Herbst 2024 komplett saniert, neu möbliert und steht ab 01.01.2025 zum Erstbezug zur Verfügung. Das Apartment beeindruckt bei einer Wohnfläche von ca. 28 m<sup>2</sup> mit seinen wertigen Materialien an den Wänden und auf dem Boden, einer schicken Vollmöblierung und einer zentralen Lage in Hamburg Bergedorf. Die Pauschalmiete, die bereits Internet, Strom, Wasser, Heizung, Kabelanschluss und die Möblierung umfasst, macht das Wohnen besonders unkompliziert. Ausgestattet mit einer neuen kompakten Einbauküche, einem Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereich sowie einem modernen Badezimmer, bietet das Apartment alles, was man zum komfortablen und stilvollen Wohnen braucht.

Das Apartment überzeugt zudem mit einem geschickten Grundriss und einer modernen Ausstattung inkl. Schränke, Bett, Sofa, Sideboard, Schreibtisch, Stuhl und weiteren Möbelstücken, die dem Apartment den nötigen Komfort verleihen. Zwei große Fenster bringen viel Licht und gestalten den Raum hell und einladend.

Das Apartment kann für eine praktische Pauschalmiete bezogen werden. Hier sind alle Nebenkosten sowie TV-Anschluss und Internet inkludiert. Tiefgaragenstellplatz für PKW kann nach Verfügbarkeit gesondert angemietet werden.

Du möchtest das Objekt besichtigen?

Dann schreibe mir eine Nachricht und lasse deine Kontaktdaten da.

Ich werde dich in Kürze zu einem Besichtigungstermin einladen.

## Ausstattung

- + Pauschalmiete, Möbliertes Wohnen
- + Kompakte Einbauküche - Cerankochfeld mit Abzugshaube, Kühlschrank mit Gefrierfach
- + Esstisch mit 3 Stühlen
- + Sideboard
- + Schreibtisch mit Schreibtischstuhl
- + Komfortables 3-Sitzer Sofa
- + Beistelltisch
- + Kleiderschrank
- + Großes 140\*200 Bett
- + Modernes Badezimmer mit geräumiger Dusche, Spiegel mit LED-Leuchte
- + Garderobe mit Spiegel im Eingangsbereich
- + Klingel-Gegensprechanlage

- + Vorhänge an den Fenstern
- + Vinylbodenbelag in heller Holzoptik in der ganzen Wohnung
- + PKW-Tiefgaragenstellplatz nach Verfügbarkeit separat anmietbar
- + Hauswirtschaftsraum im Haus mit Waschmaschinen zur gemeinsamen Nutzung

**Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Übergabe ist zum 01.01.2025 möglich.

Für nähere Auskünfte sowie Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Stellplatz kann nach Verfügbarkeit gesondert angemietet werden.

## Lage

Die Wohnanlage befindet sich im grünen und familienfreundlichen Stadtteil Hamburg-Lohbrügge im Südosten von Hamburg und gehört zum Bezirk Hamburg-Bergedorf.

Der S-Bahnhof Bergedorf ist zu Fuß in ca. 3 Minuten zu erreichen. Die Fahrzeit zum Hamburger Hauptbahnhof beträgt dann ca. 20 Minuten. Auch diverse Buslinien bieten eine gute Erreichbarkeit von anderen Stadtteilen an.

Die Hochschule für Angewandte Wissenschaften Bergedorf HAW-Bergedorf ist in 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe auf der gegenüberliegenden Straßenseite bequem fußläufig erreichbar. Die gesundheitliche Versorgung durch diverse Ärzte in der Nähe ist ebenso gewährleistet. Außerdem lädt das CCB sowie die Bergedorfer Fußgängerzone zum Shoppen ein. Das einzige Kino (Hansa-Filmstudio) "Dein Kino in Bergedorf" kann ebenfalls fußläufig besucht werden. Zu Fuß erreichen Sie die Fußgängerzone. Restaurants, Cafés, Bäckereien, Ärzte und Einkaufszentren und umliegend die Naherholungsbereiche. Einige Modegeschäfte, Fitnessstudios, Bars und zwei Buchhandlungen finden Sie ebenfalls vor Ort.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie z. B. den nahegelegenen Naturpark "Boberger Niederung", der zu Spaziergängen, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten einlädt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Essen, Arbeiten

# Exposé - Galerie



Bad