

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Uetersen

### Wunderschöne 4 Zimmer Wohnung in der schönen Rosenstadt Uetersen



Objekt-Nr. **OM-323872**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.330 € + NK**

Ansprechpartner:  
Niels Johannsen

Lohe 24  
25436 Uetersen  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.03.2025
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	121,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	100 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.990 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befinden sich im 2. OG eines Mehrfamilienhauses und hat eine Wohnfläche von ca. 121 qm die sich über 4 Zimmer und eine großzügige Galerie erstreckt.

- großer Wohnbereich mit einen Ausgang auf den Balkon
- geräumige Wohnküche mit viel Platz für einen großen Esstisch
- Abstellraum mit Waschmaschinen-und Trockneranschluss neben dem Badezimmer
- Küchenausstattung: Geschirrspüler, Backofen, Ceranfeld und Kühl- Gefrierkombination mit 209L und 92L Volumen
- Abstellraum unter der Treppe von der Küche aus erreichbar
- Badezimmer mit Badewanne, einer bodengleichen Dusche mit echtglas Duschkabine und einem Handtuchheizkörper
- ein Zimmer direkt unten gegenüber von Bad und Abstellraum
- Galerieebene mit zwei großzügige Zimmern
- ein dritter Abstellraum von einem der beiden oberen Zimmer begehbar
- Tür zum Treppenhaus durch den Abstellraum oben als zweiter Rettungsweg
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Bodenfliesen im Badezimmer
- PVC-Plankenfußboden und in allen anderen Räumen
- ein Kellerraum gehört zu der Wohnung
- TV-Empfang über Kabel Deutschland oder Sattelitenanlage möglich
- Der Mietpreis beträgt 1.330€ plus 200€ Nebenkosten
- Mietbindung von zwei Jahren
- Indexmiete
- PKW Stellplatz 25€ monatlich

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Sonstiges

Das Haus ist mit Energieeffizienzklasse KfW-55 ausgezeichnet.

Das Haus ist mit einem BHKW ausgestattet, wodurch die Grundversorgung des Hauses mit eigenproduziertem Strom sichergestellt wird. Somit ist an den Mietvertrag auch gleichzeitig ein Stromvertrag gebunden.

Kontaktaufnahme:

Bitte sein Sie so freundlich und übersenden mir bei Ihrer Anfrage Ihre kompletten Kontaktdaten wie:

- Name
- Adresse
- Telefonnummer
- Email

Ich melde mich dann bei Ihnen für die Terminierung eines Besichtigungstermins.

## **Lage**

Das Haus befindet sich in der schönen Rosenstadt Uetersen einer begehrten Wohnlage in Schleswig-Holstein.

Öffentliche Verkehrsmittel, wie Buslinien sind in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Eine gute Anbindung an die A23 (Tornesch) ist gegeben.

In der Nähe zum Objekt befindet sich eine Einkaufsstraße mit einigen Geschäften, Restaurants sowie Arztpraxen.

Im näheren Umkreis befinden sich einige Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	41,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Dusche

# Exposé - Galerie



Zimmer unten



Zimmer unten

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Abstellraum unter der Treppe

# Exposé - Galerie



Treppe

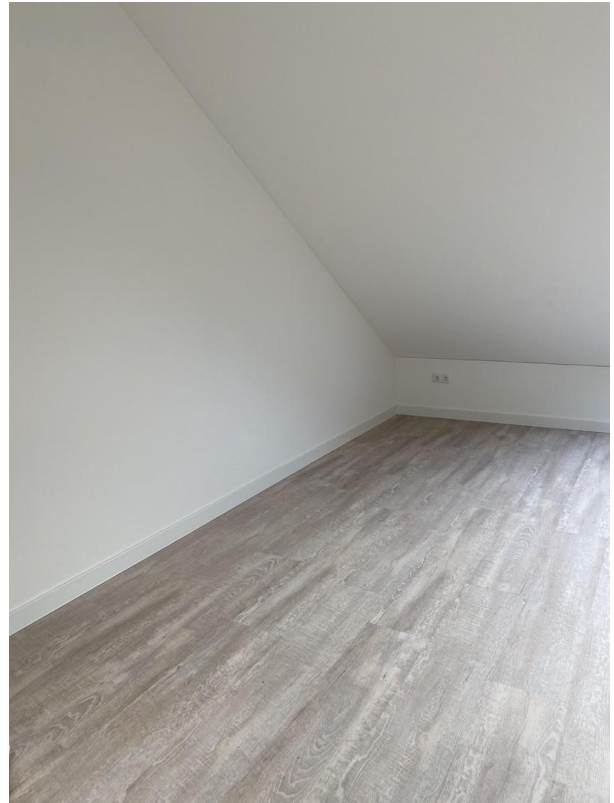


Galerie oben

# Exposé - Galerie



Zimmer oben



Zimmer oben



Zimmer oben

# Exposé - Galerie



Zimmer oben



großes Zimmer oben



# Exposé - Galerie



großes Zimmer oben



großes Zimmer oben

# Exposé - Galerie



großes Zimmer oben



Treppe

# Exposé - Grundrisse

