

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Elmshorn

### SCHÖNE ENERGIEEFFIZIENTE 3-ZIMMER- GARTENWOHNUNG MIT VIELEN VORZÜGEN IN ZENTRALER LAGE



Objekt-Nr. **OM-325615**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.080 € + NK**

Kleiststraße 6  
25335 Elmshorn  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	220 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Garagen	1
Mietsicherheit	3.240 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung können Sie mieten. Der früheste Mietbeginn ist der 16.02.2025 und der späteste Mietbeginn ist der 01.04.2025. Die Wohnung besticht durch ihre Lage und die durchdachte Raumaufteilung. Alle Zimmer sind schön hell und großzügig.

Die Küche ist weiß gefliest, mit neuen Einbauküchenmöbeln ausgestattet und bietet Platz für Tisch und Stühle.

In dem Vollbad mit großer Badewanne, Dusche und WC befindet sich ein Anschluss für die Waschmaschine. Zusätzlich ist ein Gäste-WC vorhanden.

Die beiden Zimmer sind perfekt als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer geeignet. Das Wohnzimmer ist mit knapp 25 qm geräumig, durch große Fensterflächen mit Süd-West-Ausrichtung schön hell und hat einen Zugang zur teilweise überdachten Terrasse. Zudem können Sie über einen eigenen kleinen Garten verfügen.

Die Wohnung hat in Küche und Bädern Fliesenböden, ansonsten einen modernen ansprechenden Laminatboden. Jedes Fenster ist mit einem Rollladen ausgestattet, die große Fensterfläche im Wohnzimmer hat einen elektrischen Rollladen.

Das Haus macht einen modernen und neuwertigen Eindruck, der Eingangsbereich und der Hausflur sind ansprechend, großzügig und mit hochwertiger Granitausstattung. In dem gepflegten Mehrfamilienhaus befinden sich 8 Wohnungen, jeweils nur 2 pro Etage.

Neben einem Abstellraum innerhalb der Wohnung gehört ein Dachbodenabteil zu der Wohnung. Fahrräder können in einem gesonderten Fahrradschuppen abgestellt werden. Eine separate extralange (ca. 8 m Innenmaß) Garage kann zusätzlich angemietet werden. Neben einem Auto können darin z.B. auch noch ein Motorrad oder Fahrräder abgestellt werden. Die Kautions hierfür beträgt Euro 210.

## Ausstattung

Die Energiebilanz des Mehrfamilienhauses ist gut. Dadurch ergeben sich verhältnismäßig geringe Nebenkosten. Im Jahr 2019 wurde die Wohnanlage zudem mit einer neuen, energiesparenden Zentralheizung ausgestattet.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die Wohnung präsentiert sich in einem guten Zustand, wie man den aktuellen Fotos entnehmen kann, und wird renoviert übergeben. Selbstverständlich kann die Wohnung nach Terminabsprache besichtigt werden.

Vorab ist eine Selbstauskunft abzugeben, das Formular erhalten Sie online nach der Kontaktaufnahme übermittelt. Bei Besichtigung ist eine gute und nachhaltige Bonität durch Originalbelege nachzuweisen, positive aktuelle Schufa-Auskünfte, eine Vermieterbescheinigung, der Nachweis einer Haftpflichtversicherung und Personalausweise sind vorzulegen.

Es wird ein Indexmietvertrag mit einer Mindestmietdauer von zwei Jahren geschlossen. Der früheste Mietbeginn ist der 12.02.2025 und der späteste Mietbeginn ist der 01.04.2025.

## Lage

Die perfekte Lage ermöglicht das Erreichen des Bahnhofes, der Fußgängerzone und der Einkaufsmöglichkeiten "An der Ost-West-Brücke" (REWE, dm, Lidl) in wenigen Gehminuten.

Aufgrund der Sackgassenlage gibt es keinen Durchgangsverkehr.

Die Fahrzeit mit der Bahn nach Hamburg beträgt ca. 25 Minuten, eine Vielzahl von Verbindungen wird angeboten. Auch der Steindampark ist nur 5 Fußminuten entfernt und lädt zum Joggen oder Spaziergehen ein. Der Badepark Elmshorn ist in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar.

In der näheren Umgebung gibt es zudem KITAs, jegliche Schulen, Fitnessstudio, Ärzte, Apotheken usw. Die BAB 23 ist für Autofahrer schnell erreichbar, die Fahrzeit in das Hamburger Zentrum beträgt ca. 30 Minuten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

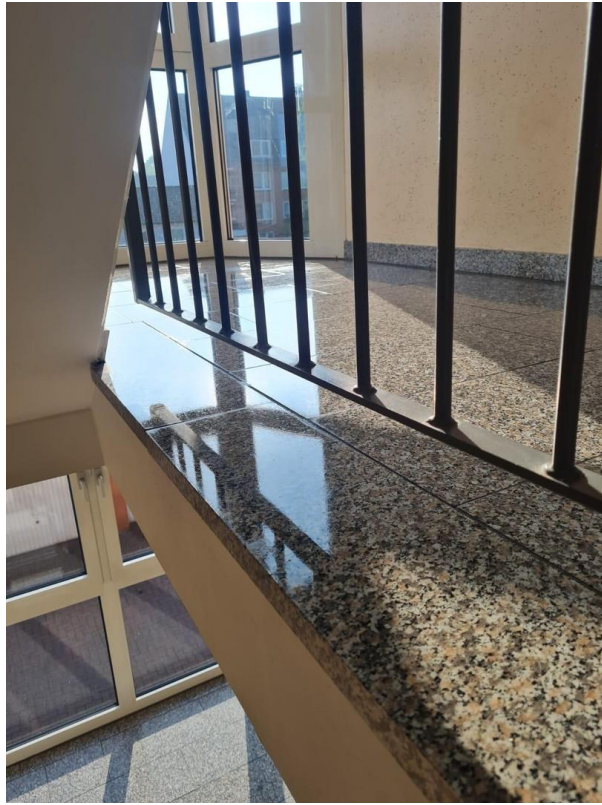


## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Hauseingang/Treppenhaus



Wohnungsflur

# Exposé - Galerie

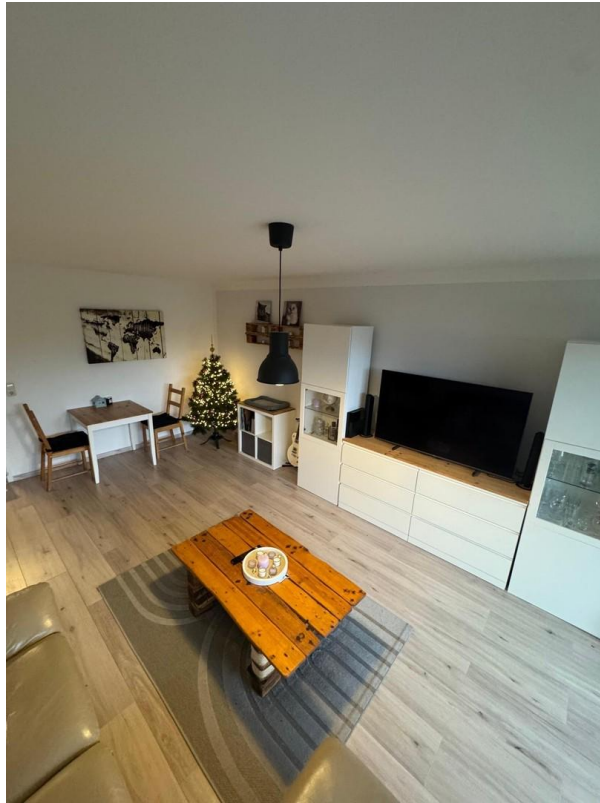


Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

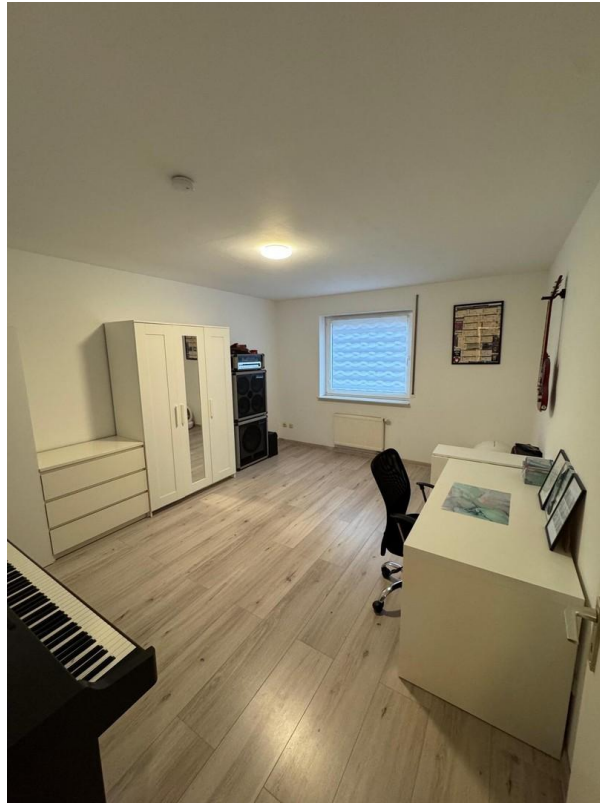


Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Kinderzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Vollbad

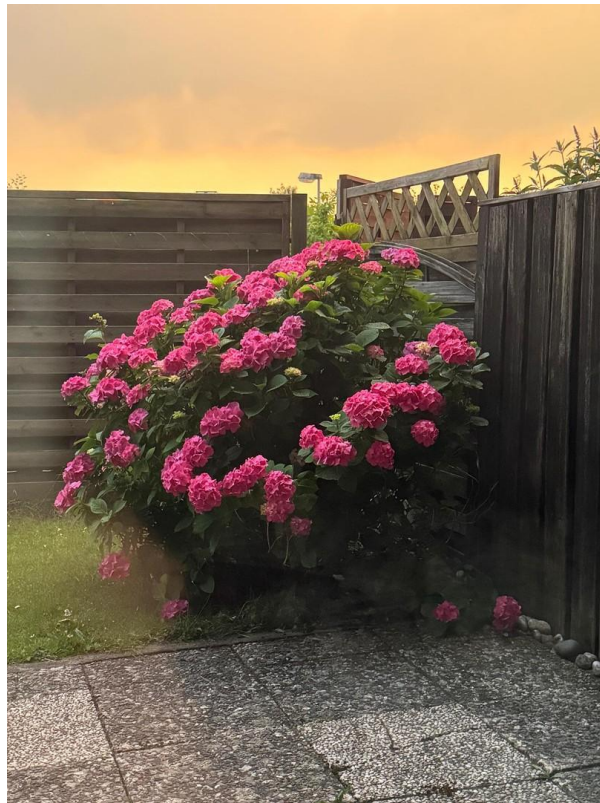


Vollbad

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



eigener Garten



# Exposé - Galerie



Garten/Terrasse



eigener Garten

# Exposé - Galerie

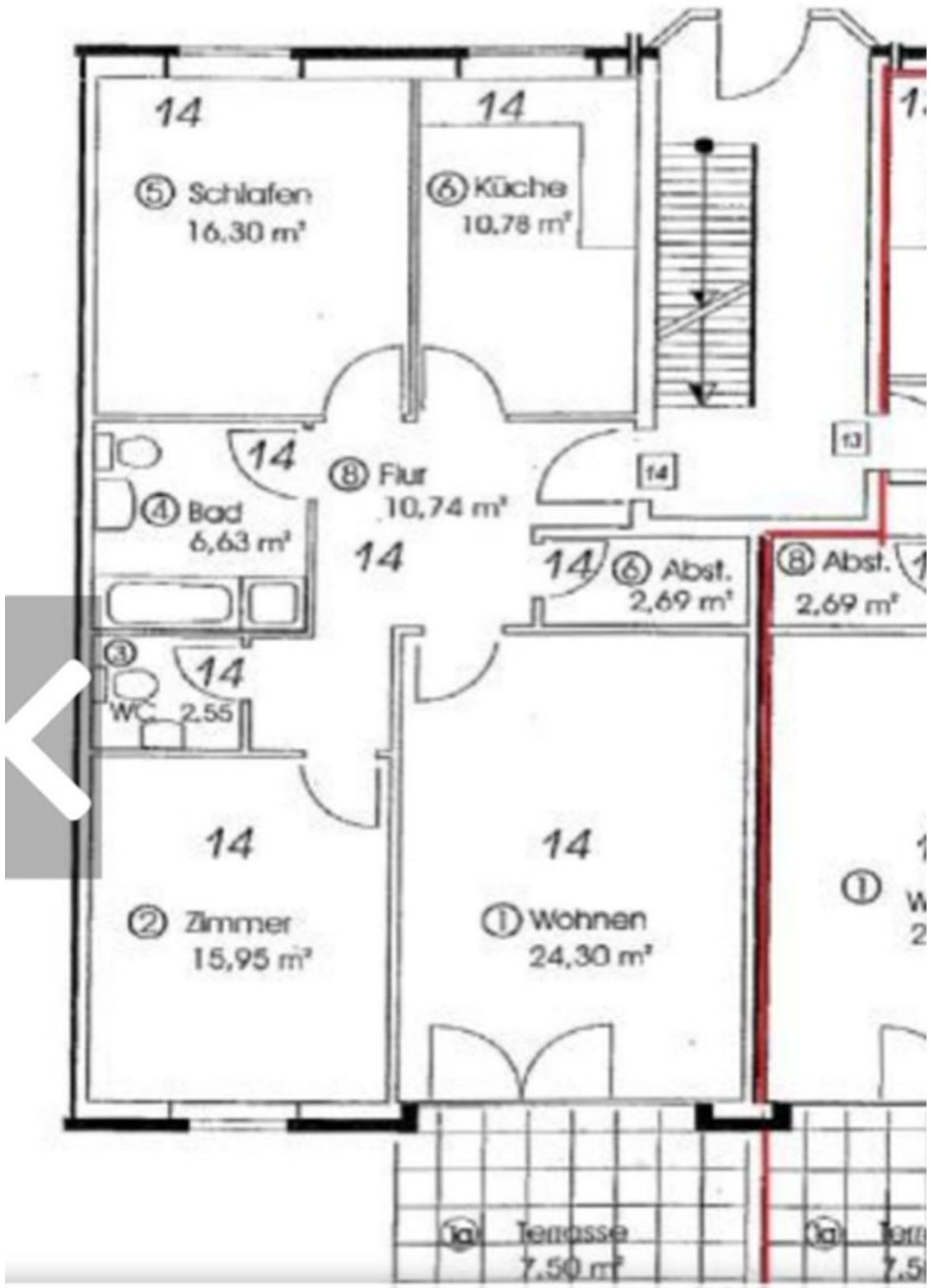


eigener Garten



Garage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss