

# Exposé

## Reihenhaus in Hamburg

### Saniertes Reihenmittelhaus - zentral und ruhig gelegenes RMH



Objekt-Nr. **OM-327335**

### Reihenhaus

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Bub

Teinstücken 2c  
22525 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1962	Summe Nebenkosten	220 €
Grundstücksfläche	114,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	3.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	70 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Reihenmittelhaus mit Wintergarten wurde umfangreich 2023 saniert und wartet auf neue Mieter. Der Eingangsbereich, wo sich auch das Gäste-WC befindet, ist hell und freundlich gestaltet. Vom Flur aus gelangen Sie in die individuell geplante und offen gestaltete Einbauküche sowie auch ins Wohnzimmer. Der beheizbare Wintergarten grenzt direkt an das Wohnzimmer und an die zusätzliche Terrasse. Der kleine Garten lässt sich im Frühjahr zu einer Wohlfühloase umgestalten, sodass man den Blick vom Wohnzimmer, Wintergarten oder der Terrasse ins Grüne genießen kann. Über den Treppenaufgang im vorderen Flurbereich gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich das Badezimmer sowie zwei Schlafzimmer befinden. Das Badezimmer mit großzügigem Duschbereich ist modern gestaltet. Ins ausgebaute Dachgeschoss, wo sich hervorragend ein Hobbyraum oder ein Büro einrichten lässt, gelangen Sie über eine kleine ausziehbare Treppe.

Der Mieter schließt die Verträge mit den jeweiligen Versorgern direkt ab.

## Ausstattung

Einbauküche mit Geschirrspüler, Bodenbeläge: Vinyl, Fliesen, Linoleum, bodentiefe Fenster, beheizter Wintergarten mit Jalousie, Terrasse, Rollläden.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Folgende Modernisierungen wurden in 2023 vorgenommen:

- Elektrik komplett
- Badezimmer und Gäste-WC
- Einbauküche mit E-Geräten und Geschirrspüler
- Vinylboden
- Aufarbeitung der Treppe

## Lage

Das Reihenmittelhaus ist zentral, aber dennoch sehr ruhig in dem Stadtteil Eidelstedt gelegen. Öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn, AKN) sind fußläufig zu erreichen und nur 500m entfernt. Weiterhin sind diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke und Restaurants in unmittelbarer Umgebung. Da das Reihenmittelhaus in einer Seitenstraße liegt, besteht keine Lärmbelästigung durch Verkehr. Einrichtungen wie Kindergarten, diverse Schulen und ein Freibad sowie weitere Freizeitaktivitäten befinden sich ebenfalls in der Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Flur EG



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Aussenansicht



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer



Keller

# Exposé - Galerie



Dachboden ausgebaut



Dachboden ausgebaut