

Exposé

Dachgeschosswohnung in Schleswig-Holstein - Itzehoe Hochwertig sanierte 2-Zi.-Loftwohnung im Jugendstil zentral in Itzehoe



Objekt-Nr. OM-328543

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Jan-Patrick Brammann

Feldschmiede 74
25524 Schleswig-Holstein - Itzehoe
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1897	Summe Nebenkosten	250 €
Etagen	3	Mietsicherheit	3.600 €
Zimmer	2,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	75,00 m ²	Übernahmedatum	01.04.2025
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nebenkosten	125 €	Etage	3. OG
Heizkosten	125 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Herzen von Itzehoe bietet Ihnen ein modernes Wohnenerlebnis in einem historischen Jugendstilgebäude. Mit ca. 75 m² Wohnfläche, hohen Decken und einer loftartigen Raumaufteilung erfüllt diese Wohnung höchste Ansprüche an Wohnkomfort und Stil. Der großzügige, etwa 40 m² große Wohn-/Essbereich erstreckt sich über die gesamte Etage und bietet einen atemberaubenden Weitblick über die Dächer von Itzehoe. Ein Balkon wird noch in diesem Jahr errichtet und wird Ihnen zukünftig zusätzliche Freifläche bieten.

Die Wohnung wurde nach einer umfangreichen Komplettsanierung als Erstbezug fertiggestellt. Sie profitieren von neuen, großen Fenstern, einer modernen Dach- und Fassadendämmung sowie einer Heizung mit Wärmepumpe, die die Wohnung zu einem Energieeffizienzhaus 70 EE macht. Der Energieausweis wird nach Abschluss der Sanierung erstellt und kann später nachgereicht werden. Die Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für eine behagliche Wärme.

Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse, während das moderne Badezimmer mit ebenerdigem Duschbereich für einen hohen Komfort sorgt. Die neue Einbauküche ist funktional und modern ausgestattet.

Ein Abstellraum im Keller sorgt für zusätzlichen Stauraum. Der Waschmaschinenanschluss kann optional im Keller genutzt werden, es befindet sich aber auch ein Anschluss im Badezimmer. Zudem werden auf dem Grundstück Kfz-Stellplätze errichtet, die gegen eine zusätzliche Gebühr angemietet werden können.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in einer Fußgängerzone, wodurch Sie alle Annehmlichkeiten des Stadtlebens direkt vor der Tür haben. Der Bahnhof ist in nur 6 Minuten fußläufig erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an die Region.

Die monatliche Miete beträgt 1.200 EUR, zuzüglich 125 EUR Betriebskosten und 125 EUR Heizkosten.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine einzigartige Wohnung im Jugendstil mit modernster Ausstattung zu beziehen!

Ausstattung

Erstbezug nach Sanierung

Fußbodenheizung in allen Räumen

neue Dämmung und Fenster für gutes Raumklima und wenig Heizenergieverbrauch

Einbauküche

barrierefreies Bad

sehr großzügiger Wohn-Ess- oder Arbeitsbereich

Balkon

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Itzehoe ist mit ihren ca. 32.000 Einwohnern eine charmante Stadt in Schleswig-Holstein, die mit ihrer idealen Lage zwischen Hamburg und der Nordsee überzeugt. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität und zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus, die sowohl den Alltag erleichtert als auch eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten bereithält.

In Itzehoe finden sich eine Reihe von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten, die das Stadtbild prägen. Die historische Altstadt lädt zum Bummeln und

Entspannen ein, während zahlreiche Grünflächen und Parks für Erholung sorgen. Für Sportbegeisterte gibt es vielfältige Angebote, von Sportvereinen bis hin zu Rad- und Wanderwegen in der umliegenden Natur.

Dank einer hervorragenden Verkehrsanbindung ist Itzehoe auch für Pendler besonders attraktiv. Der Bahnhof ist schnell erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen nach Hamburg, in die umliegenden Städte sowie die unweit entfernten Nordseebäder. Mit der direkten Lage an der A23 ist auch das Straßennetz gut ausgebaut, sodass Sie sowohl in die Metropole Hamburg als auch in die ländliche Umgebung problemlos gelangen können.

Itzehoe bietet somit eine perfekte Balance aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen – ideal für alle, die eine ruhige, aber gleichzeitig gut angebundene Heimat suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich (2)



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

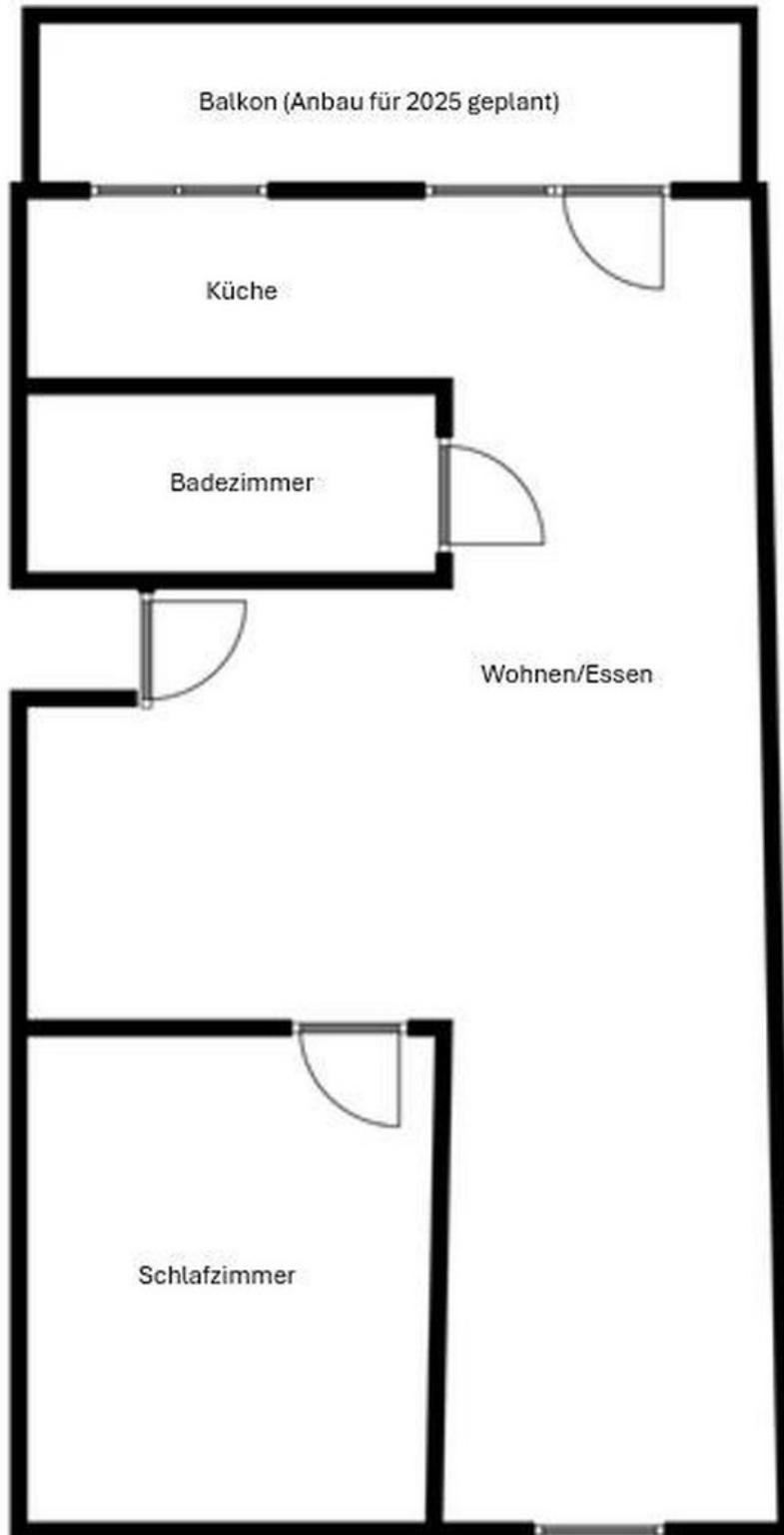


offene Küche (EBK folgt)



Ausblick

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG-Wohnung