

Exposé

Wohnung in Schleswig-Holstein - Itzehoe

Erstbezug nach Sanierung: 3-Zi.-Altbauwohnung in zentraler Lage



Objekt-Nr. **OM-328548**

Wohnung

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:
Jan-Patrick Brammann

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

Baujahr	1897	Summe Nebenkosten	250 €
Etagen	3	Mietsicherheit	3.150 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	75,00 m ²	Übernahmedatum	01.04.2025
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nebenkosten	125 €	Etage	2. OG
Heizkosten	125 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung in einem ortsprägenden Jugendstilhaus, das durch hohe Decken und einen einzigartigen Charme besticht. Mit ca. 75 m² Wohnfläche bietet die Wohnung großzügigen Raum und eine moderne Ausstattung. Die Wohnung befindet sich im Erstbezug nach einer umfangreichen Komplettsanierung, bei der u.a. große, neue Fenster, eine umfassende Dach- und Fassadendämmung sowie eine Heizungsanlage mit Wärmepumpe installiert wurden. Die Sanierung erfolgte im Hinblick auf eine Zertifizierung als Energieeffizienzhaus 70 EE. Der Energieausweis wird nach Abschluss der Sanierungsarbeiten erstellt und kann später nachgereicht werden.

Die Wohnung zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus: Das Wohnzimmer und das Esszimmer sind durch eine stilvolle Flügeltür miteinander verbunden, wodurch ein offenes und lichtdurchflutetes Raumgefühl entsteht. Das geräumige Schlafzimmer verfügt über einen Zugang zum in der Entstehung befindlichen Balkon, der zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt. Das moderne Badezimmer ist mit einem ebenerdigen Duschbereich ausgestattet, und die neue Einbauküche bietet alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt.

Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme, und der Abstellraum im Keller bietet zusätzlichen Stauraum. Auf Wunsch kann im Keller ein Waschmaschinenanschluss genutzt werden.

Für Ihren PKW werden demnächst Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück errichtet, die optional angemietet werden können.

Die Wohnung befindet sich im Herzen der Stadt, direkt in einer Fußgängerzone, und ist nur etwa 6 Gehminuten vom Bahnhof entfernt – ideal für Pendler und Stadtliebhaber.

Die monatliche Miete beträgt 1.050 EUR, zuzüglich 125 EUR Betriebskosten und 125 EUR Heizkosten. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und machen Sie diese moderne Wohnung mit historischem Flair zu Ihrem neuen Zuhause!

Ausstattung

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



Esszimmer



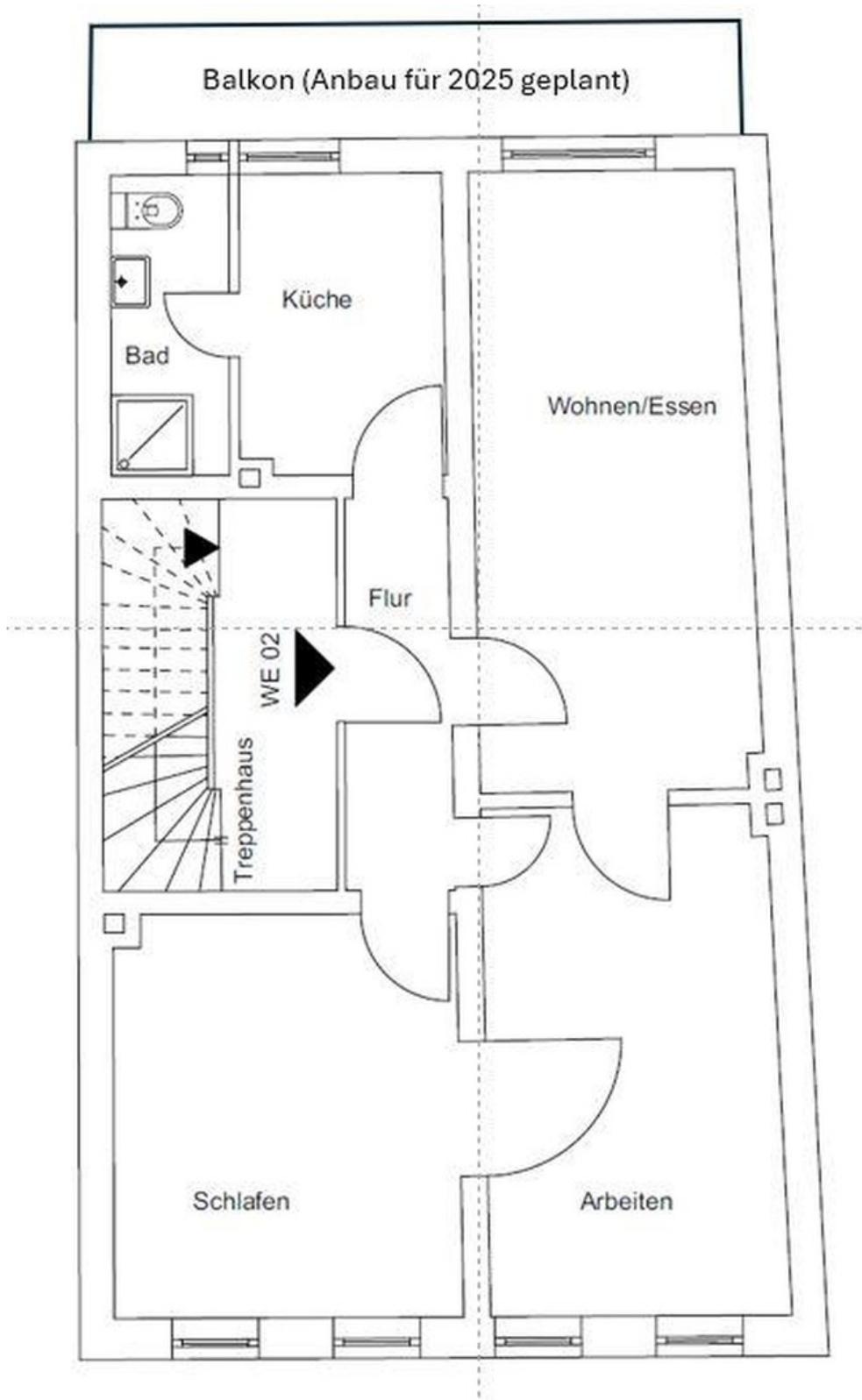
Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnungseingang

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. OG