

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hamburg

### Möbliertes Haus am Niendorfer Gehege, Neubau, Erstbezug



Objekt-Nr. OM-328590

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **3.500 € + NK**

Ansprechpartner:

Tek

Telefon: 0172 1734451

Mobil: 0172 1734451

22459 Hamburg

Hamburg

Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	10.000 €
Grundstücksfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Nebenkosten	290 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gehobene Wohneinheit in einem modernen Doppelhaus mit insgesamt drei Wohneinheiten bietet auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein herausragendes Zuhause in einer traumhaften Lage, direkt am Niendorfer Gehege. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung und moderner, nachhaltiger Technologie sorgt für höchsten Wohnkomfort in einer idyllischen Umgebung.

## Ausstattung

Die Wohneinheit besticht durch ihre luxuriöse und durchdachte Ausstattung. Der edle Parkettboden verleiht den großzügig geschnittenen Räumen eine warme und einladende Atmosphäre.

Die offene, hochwertige Küche ist mit erstklassigen Geräten ausgestattet und bietet viel Platz für kulinarische Entfaltung.

Die maßgefertigten Einbaumöbel, wie die stilvolle Garderobe und die exklusiven Badmöbel, schaffen nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern setzen auch ästhetische Akzente.

Ein besonderes Highlight ist das Elternschlafzimmer, das über ein eigenes, en-suite Badezimmer verfügt – ideal für den Rückzug in die private Wohlfühloase.

### **\*\*Energieeffizienz & Nachhaltigkeit\*\***

Dieses moderne Zuhause überzeugt auch in Sachen Nachhaltigkeit:

- **\*\*Große Photovoltaikanlage\*\*** zur umweltfreundlichen Stromerzeugung
- **\*\*Umluftwärmepumpe\*\*** für eine effiziente und ressourcenschonende Beheizung der gesamten Wohneinheit

Diese modernen Energiekonzepte sorgen nicht nur für niedrige Betriebskosten, sondern auch für einen geringen ökologischen Fußabdruck.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

- Geräumige 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Helles und offenes Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- Zwei luxuriöse Bäder, eines davon en-suite im Elternschlafzimmer
- Ein Stellplatz direkt am Haus
- Ruhige und naturnahe Lage am Niendorfer Gehege

### **\*\*Fazit\*\***

Diese Wohneinheit bietet alles, was anspruchsvolle Mieter sich wünschen: luxuriöses Wohnen, moderne Energietechnologien und eine idyllische Lage direkt am Niendorfer Gehege. Die exklusive Ausstattung und die nachhaltigen Energiekonzepte machen dieses Zuhause zu einem idealen Rückzugsort für alle, die höchsten Wohnkomfort mit Naturnähe und moderner Technologie verbinden möchten.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

## **Lage**

Am Ree liegt in einer ruhigen und grünen Wohngegend von Hamburg, direkt am Waldrand des Niendorfer Geheges. Diese exklusive Lage bietet Naturnähe und Erholung vor der eigenen Haustür, während das Stadtzentrum von Hamburg mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto in kurzer Zeit erreichbar ist.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

