

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Modern möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. **OM-328693**

#### Wohnung

Vermietung: **1.030 € pro Monat**

Ansprechpartner:  
Ivonne Schulz

22880 Hamburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1975	Etage	1. OG
Etagen	4	Stellplätze	1
Zimmer	2,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Frei ab	01.02.2025
Energieträger	Gas	Frei bis	31.08.2025
Summe Nebenkosten	230 €	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	2.400 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	1.030 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Kaltmiete	800 €	Max. Personen	1
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Haustiere	Nicht erlaubt

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung bietet stilvolles und modernes Wohnen in einer sehr begehrten Lage Wedels. Direkt in der Innenstadt gelegen, verbindet die Wohnung eine Zentrumsnahe Umgebung mit exzellenter Anbindung an Hamburg.

Die Wohnung wurde vor Kurzem aufwendig kernsaniert und präsentiert sich in einem absolut neuwertigen Zustand (Erstbezug n. Sanierung). Mit durchdachtem Design und modernen Materialien bietet diese Wohnung ein besonderes Wohngefühl.

## Ausstattung

Wohnbereich:

- Offene Wohnküche mit neuer Einbauküche
- Hochwertige Einbaugeräte
- Großzügige Fenster lassen viel Tageslicht herein

Schlafzimmer:

- Ruhiges in den Innenhof gerichtetes Schlafzimmer
- Geräumiger PAX-Kleiderschrank und ein Queensize-Bett

Bad:

- Modernes und helles Badezimmer mit großer Duschkabine und Waschmaschine

Flur:

- Großzügiger Eingangsbereich mit Spiegel, Gaderobe und Schuhschrank

Abstellkammer:

- Wandregale zur Unterbringung von Vorräten und anderen Sachen
- Platz für Staubsauger und Co.

Details:

- Designer Boden in allen Wohnräumen inkl. Küche
- Flexibler Arbeitsbereich mit einem Platz am Fenster

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

- Haus und Garten: Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit Fahrstuhl ist von einer gepflegten Gartenanlage umgeben, die Ruhe und Entspannung bietet

Diese Wohnung ist ideal für Einzelpersonen, die Wert auf modernes Wohnen in einer ruhigen, innerstädtischen Umgebung mit exzellenter Anbindung legen.

Weiteres:

- Die Wohnung wird vollmöbliert vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt EUR 800 inkl. Einrichtung. Die Nebenkosten belaufen sich monatlich auf EUR 230. Somit ergibt sich eine Warmmiete von EUR 1.030 monatlich.
- Eine All-In Miete inkl. Strom, Wasser, Internet und GEZ
- Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 80 EUR dazugemietet werden

## Lage

Das Rathaus ist fußläufig in 2 Minuten und die S-Bahn innerhalb von 4 Minuten erreichbar. Die Innenstadt liegt direkt an und damit auch alle Geschäfte des täglichen Lebens.

Zur Naherholung lädt die Elbe für ausgedehnte Spaziergänge oder zum Schwimmen in der Badebucht ein. Die Schiffsbegrüßungsanlage Willkomm-Höft ist nicht weit. Wedel bietet zahlreiche Attraktionen wie Theater, Museen, Naturschutzgebiete, etc.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

