

Neubau-Erstbezug! 3-4 Zimmer-Wohnung (Haus in Haus) in absolut ruhiger Lage!



Immo ID: 7451

22175 Hamburg/Bramfeld

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5713
Verfügbar ab	ab sofort
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	2022
PLZ	22175
Ort	Hamburg/Bramfeld
Stadtteil	Bramfeld
Land	Deutschland
Wohnfläche	84,00m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 1
Kaltmiete	1.200,00 €
Nebenkosten	280,00 €
Warmmiete	1.480,00 €
Kaution	3.600,00 €
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Erdwaerme

Beschreibung

Die hier angebotene 3 bis 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines im Jahr 2022 vollständig kernsanierten und erweiterten Zweifamilienhauses und verfügt über einen eigenen Hauseingang (Haus in Haus). Das Dach mit einer schwarzen Dachpfanne steht optisch im Einklang mit den anthrazitfarbenen Fenster- und Terrassen-/Balkontürelementen und der hellen Rauputzfassade. Sämtliche Fenster- und Terrassentürelemente in Kunststoffrahmung sind isolierverglast. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Erdwärme in sämtlichen Geschossen über Fußbodenheizung. Als Kellerersatzraum steht dem Mieter eine Einzelgarage auf dem Grundstück zur Verfügung. Ein offener Stellplatz auf dem Grundstück ist ebenfalls vorhanden und in der Miete bereits inkludiert.

Angaben zum Energieausweis:
wurde beantragt

Lage

Die hier zur Vermietung angebotene Dachgeschosswohnung befindet sich im citynahen Stadtteil Bramfeld. Die Lage ist als ruhig und familiengerecht zu bezeichnen. Ein Reitstall mit Pferdewiesen und Restaurant befindet sich im direkten Umfeld. Einkäufe und Erledigungen des täglichen Bedarfs (Edeka, Bäckerei Rohlf's) sind in unmittelbarer Nähe abzuwickeln. Die Hamburger Innenstadt ist in circa 20-25 Fahrminuten zu erreichen.

Ausstattung

Die hier zur Vermietung angebotene 3 bis 4-Zimmer-Wohnung verfügt über rund 84 m² Wohnfläche zzgl. ca. 10 m² Nutzfläche im ausgebauten Spitzboden und bietet eine helle und freundliche Wohnatmosphäre durch großzügige Fensterfronten, eine ideale Raumaufteilung und eine erstklassige Ausstattung.

Über einen eigenen Hauseingang, mit kleinem Flur im Erdgeschoss, wird die Wohnung über einige Treppenstufen erreicht.

Die geräumige Diele mit Zugang auf den Süd-Balkon verbindet sämtliche Räumlichkeiten miteinander. Die großzügige Wohnküche (ca. 19,73 m²) ist mit einem modernen, hellen Einbauprogramm mit Ober- und Unterschränken einschließlich Elektrogeräten wie Elektroherd und Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank mit integriertem Eisfach, Umlufthaube und Edelstahlspüle ausgestattet. Ausreichend Arbeits- und Abstellflächen stehen hier zur Verfügung. Ein großer Esstisch kann in der Küche platziert werden. Von der Küche aus ist der praktische Abstellraum zu erreichen. Hier befindet sich auch ein Waschmaschinenanschluss.

Ein besonderes Highlight ist der zur Küche offen gestaltete Spitzbodenbereich, der von der Küche aus über eine Raumsparterre begehbar ist. Dieser Bereich kann ideal als Homeoffice oder Hobbyraum genutzt werden. Vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer kann der Süd/West-Balkon erreicht werden. Das Bad verfügt über eine hochwertige bodentiefe Dusche sowie ansprechende Sanitärinstallationen. Das Bad ist im Wand- und Fußbodenbereich ansprechend gefliest. Moderne Sanitärobjekte in Weiß sowie formschöne Armaturen runden die komplette Badeinrichtung ab. Ein Schlafzimmer sowie ein weiteres kleineres Zimmer stehen noch zur Verfügung.

In der Wohnung ist einheitlich strapazierfähiger Designboden in ansprechender Holzoptik verlegt. Die Decken- und Wandflächen sind mit wischfestem Dispersionsanstrich versehen. Die Fenster, Innentüren und Zargen sind in weiß gestaltet.

Die Wohnung eignet sich ideal für einen 2-Personen-Haushalt.

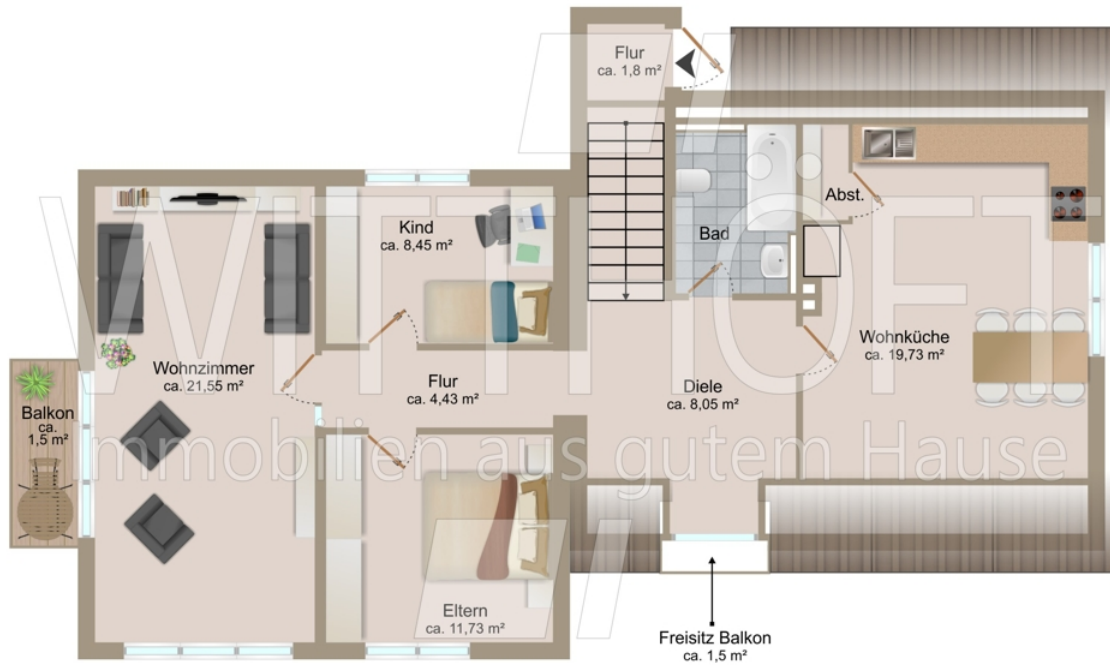
Vereinbaren Sie gern einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

Bildergalerie

Ansicht



Grundriss



Wohnküche



ausgebauter Spitzboden



Diele



Wohnbereich



eigener Eingangsbereich



Schlafzimmer



Duschbad



Arbeitszimmer



Gartenansicht





Ihr Ansprechpartner

Carsten Gütschow

Tel.: 040 - 63 64 63 54

E-Mail: [carsten.guetschow\(at\)witthoeft.com](mailto:carsten.guetschow@witthoeft.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.