

## Neubau-Erstbezug! Voll möblierte 2-Zi.-Wohnung mit kleinem Gartenanteil – für Pendler geeignet



Immo ID: 7431

22339 Hamburg-Hummelsbüttel

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5703
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Baujahr	2022
PLZ	22339
Ort	Hamburg-Hummelsbüttel
Stadtteil	Hummelsbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	64,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 1
Aufzug	Personenaufzug
Kaltmiete	1.200,00 €
Nebenkosten	250,00 €
Warmmiete	1.450,00 €
Kaution	3.600,00 €
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Erdwaerme

## Beschreibung

In diesem Jahr wurde dieses moderne Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohnungen fertiggestellt. Die Außenwände sind mit einem warmen rot-braunen Klinker versehen, ergänzt von den anthrazitfarbenen Akzenten des Satteldachs. Beheizt wird das Gebäude über Erdwärme - in sämtlichen Geschossen als Fußbodenheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Die hochwertigen bodentiefen Fensterelemente sind 3-fach verglast. Die Terrasse ist nach Süd/Westen ausgerichtet und spendet der Wohnung einen hohen Lichteinfall. Der angrenzende rund 200 m<sup>2</sup> große Grundstücksanteil steht zur alleinigen Nutzung zur Verfügung und wird pflegeleicht mit Rasenfläche angelegt. Ein geräumiger Kellerraum (ca. 12 m<sup>2</sup>) steht dem Mieter zur Verfügung. Der Wohnung ist ein offener Stellplatz für € 75,00 monatlich zugeordnet.

Ein Trockenraum sowie ein Fahrradkeller mit Ladestationen für E-Bikes steht den Bewohnern des Mehrfamilienhauses im Keller zur Verfügung.

Die verbrauchsabhängigen Wasser- und Stromkosten sind zusätzlich vom Mieter zu tragen.

Im Mietvertrag wird ein Kündigungsausschluss von einem Jahr vereinbart.

Angaben zum Energieausweis:  
wurde beantragt

## Lage

Die hier zur Vermietung angebotene 2-Zimmer Neubau-Wohnung ist verkehrsgünstig und zentral gelegen. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt das Naturschutzgebiet Raakmoor. Einkaufsmöglichkeiten wie beim Hummelsbütteler Markt, Langenhorner Markt oder auch das Alstertaler Einkaufszentrum sind nicht weit entfernt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die quasi vor der Haustür gelegene Bushaltestelle mit Anschluss zur S-Bahn-Station Poppenbüttel bzw. U-Bahn-Station Fuhlsbüttel ist als gut zu bezeichnen. Schulen, Post und Banken sind in der Nachbarschaft belegen. Die Fahrzeit zum Hamburger Flughafen beträgt mit dem Pkw gerade einmal 5 Minuten.

## Ausstattung

Die 2-Zimmer-Neubau-Wohnung (Erstbezug) ist qualitativ sehr hochwertig und modern ausgestattet und bietet eine helle und freundliche Wohnatmosphäre durch großzügige Fensterfronten und eine ideale Raumaufteilung.

Der offene Wohnbereiche mit integrierter Küche (Fabrikat Nolte) ist flexibel und modern gestaltet, sodass die Wohnfläche maximal genutzt werden kann. Die Küche ist mit einem modernen, hellen Einbauprogramm mit Ober- und Unterschränken einschließlich Elektrogeräten wie Induktionskochfeld, Kühl-/Gefrierkombination, Backofen und Geschirrspülmaschine ausgestattet.

Der Wohn-/Essbereich ist vollständig mit modernen Möbeln ausgestattet. Zu den Einrichtungsgegenständen gehören: Design-Esstisch mit 4 Esszimmerstühlen, Kommode, Couch, Couchtisch, Lowboard mit TV-Flachbildschirm

Das geräumige Duschbad verfügt über eine hochwertige bodentiefe Dusche und ist im Wand- und Fußbodenbereich ansprechend gefliest. Premium Waschtischanlagen sowie beleuchtete Wandspiegel und Sanitärelemente runden die komplette Badeinrichtung ab. Eine neue Waschmaschine befindet sich im Abstellraum. Das Schlafzimmer ist ebenfalls vollständig eingerichtet.

In den Wohn- und Schlafräumen sowie im Flurbereich ist hochwertiger Design-PVC-Fußboden verlegt worden. Die Decken- und Wandflächen sind mit wischfestem Dispersionsanstrich versehen.

Selbstverständlich verfügen alle Wohn- und Schlafräume über Internet-/ TV- und Rundfunkanschluss.

Die Fenster, Innentüren und Zargen sind in weiß gestaltet.

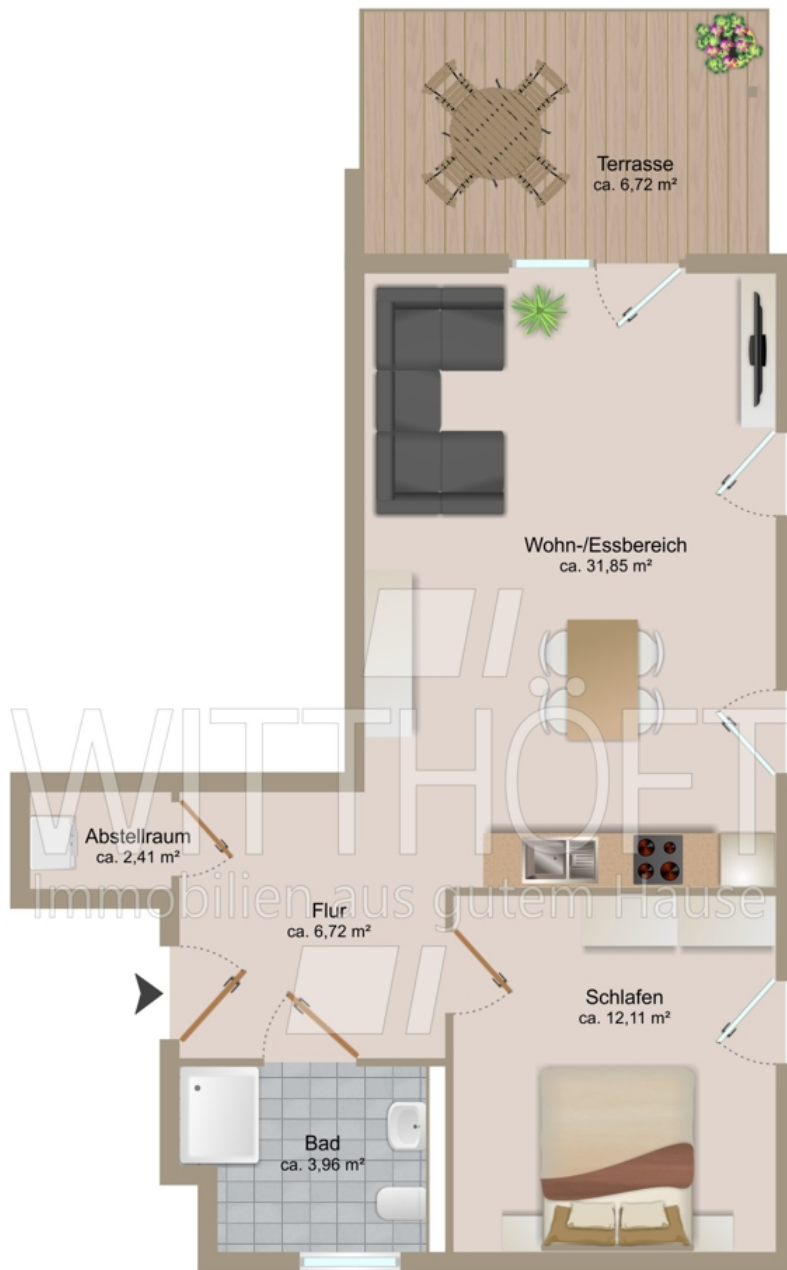
Vereinbaren Sie gern einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

## Bildergalerie

### Wohn-/Esszimmer I



# Grundriss Wohnung





## Ansicht



## Wohn-/Esszimmer



## offene Küche



## Schlafzimmer





## Duschbad



## Duschbad I





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.