

## Moderne 3- Zimmer Wohnung in zentraler Lage



Immo ID: 7649

22145 Hamburg-Rahlstedt

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5812
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1960
PLZ	22145
Ort	Hamburg-Rahlstedt
Stadtteil	Rahlstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	83,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Kaltmiete	795,00 €
Nebenkosten	185,00 €
Warmmiete	980,00 €
Kaution	2.385,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Energieverbrauch	148,00 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	06.06.2028
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Oel

## Beschreibung

Die hier zum Vermietung stehende Wohnung befindet sich im ersten Stock eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahre 1960 errichtet und ist voll unterkellert. Neben einem eigenen, geräumigen Kellerraum (ca. 11 m<sup>2</sup>) steht den Bewohnern noch ein Waschraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Fenster und die Balkontür der Wohnung wurden 2018 vollständig erneuert, verfügen über eine weiße Kunststoffrahmung und sind isolierverglast. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung, die in der Wohnung über konventionelle Heizkörper ausgeführt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer. Der Wohnung wird kein Stellplatz zugewiesen.

Die Neuvermietung der Wohnung kann ab sofort erfolgen.

Angaben des Energieausweises:  
V-Öl-148 kWh-E

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Berne/Meiendorf. In weniger als 5 Minuten ist fußläufig der U-Bahnhof Berne zu erreichen. Hier findet zweimal wöchentlich der Wochenmarkt statt und es gibt ein ausgiebiges Angebot an Geschäften für den täglichen Bedarf. Schulen befinden sich in der Nachbarschaft. Zur Autobahnauffahrt der A1 (Stapelfeld) gelangt man mit dem Pkw in rund 10 Minuten.

## Ausstattung

Die hier zur Vermietung angebotene, helle 3-Zimmer-Wohnung verfügt über rund 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche, besticht durch ihren idealen Schnitt und befindet sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Die geräumige Diele verbindet sämtliche Räumlichkeiten miteinander. Die Küche wurde 2020 vollständig erneuert und verfügt über ein vollständiges Einbauprogramm.

Ausreichend Arbeits- und Abstellflächen stehen hier zur Verfügung. Zusätzlich befinden sich in der Küche eine Waschmaschine und ein Wäschetrockner. Von der Diele aus kann der geräumige Wohn- / Essbereich (circa 36,5 m<sup>2</sup>) der Wohnung erreicht werden. Dieser ist, wie alle anderen Zimmer, mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet. Im Wohn- / Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer überdurchschnittlichen Raumgröße, großen Fensterfronten sowie dem Zugang auf den überdachten Süd/West-Balkon. Das Vollbad ist hell gefliest und verfügt über weiße Sanitärobjekte.

Vereinbaren Sie gern einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.



## Bildergalerie

### Außenansicht



# Grundriss Wohnung



## Wohnzimmer





# Küche





Essbereich



Ausblick vom Balkon





## Schlafzimmer



## Badezimmer





## Kinderzimmer





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.