

# Moderne 3- Zimmer Wohnung in zentraler Lage



Immo ID: 7649
22145 Hamburg-Rahlstedt
Deutschland

12.09.2023 Seite 1/14



## Daten im Überblick

ImmoNr. 5812

Objektart Wohnung

Objekttyp 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

Befeuerung Oel

12.09.2023 Seite 2/14



## 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 m²) 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

12.09.2023 Seite 3/14

Die hier zur Vermietung angebotene, helle 3-Zimmer-Wohnung verfügt über rund 83 m² 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 m²) 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 verfügen über weiße Sanitärobjekte.

Vereinbaren Sie gern einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

12.09.2023 Seite 4/14



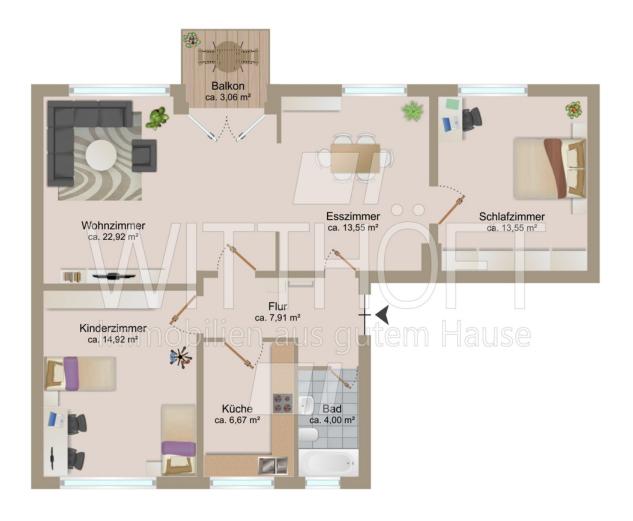
# Bildergalerie

### Außenansicht



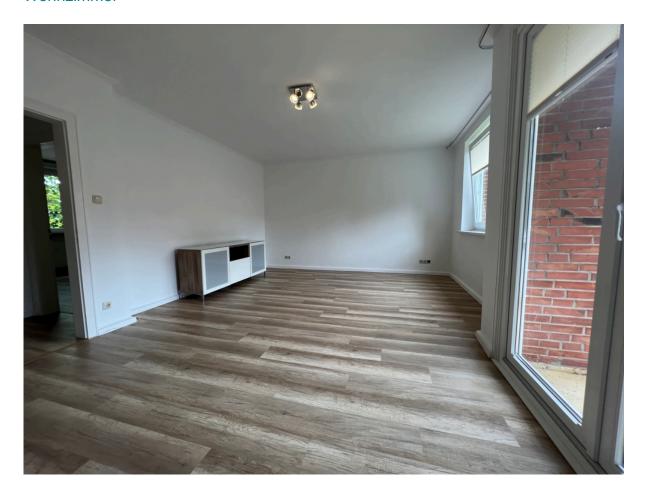
12.09.2023 Seite 5/14

### **Grundriss Wohnung**



12.09.2023 Seite 6/14

#### Wohnzimmer



12.09.2023 Seite 7/14

#### Küche



12.09.2023 Seite 8/14

#### Essbereich



12.09.2023 Seite 9/14

#### Ausblick vom Balkon



12.09.2023 Seite 10/14

#### Schlafzimmer



12.09.2023 Seite 11/14

#### Badezimmer



12.09.2023 Seite 12/14

#### Kinderzimmer



12.09.2023 Seite 13/14



#### Ihr Ansprechpartner

Carsten Gütschow

Tel.: 040 - 63 64 63 54

E-Mail: <u>carsten.guetschow(at)witthoeft.com</u>

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 gebundenund 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.

12.09.2023 Seite 14/14