

„VERMIETET“ NEUBAU-ERSTBEZUG – 3-Zimmer  
Wohnung in schöner + ruhiger Wohnstraße von  
Ammersbek!



Immo ID: 7721

22949 Ammersbek

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5848
Verfügbar ab	sofort
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
PLZ	22949
Ort	Ammersbek
Stadtteil	Ammersbek
Land	Deutschland
Wohnfläche	80,51m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Freiplatz Stellplatzmiete 45,00 €, Anzahl 1
Kaltmiete	1.400,00 €
Nebenkosten	205,00 €
Warmmiete	1.605,00 €
Kaution	4.200,00 €
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Luftwp

## Beschreibung

Hier entsteht derzeit ein in bester handwerksgerechter Bauweise errichtetes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Mietwohnungen - ein Mix aus 3-4 Zimmer Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 70-85 m<sup>2</sup> wird modernsten Ansprüchen gerecht.

Alle Wohnungen verfügen über einen sehr ansprechenden Zuschnitt und sind hochwertig und stilvoll ausgestattet.

Die Außenfassade, das Treppenhaus sowie alle weiteren gemeinschaftlichen Flächen werden zweckmäßig und modern gestaltet.

Beheizt werden die Wohnungen mittels Fernwärme mit Fußbodenheizung und Handtuchheizkörpern in den Bädern.

Das Gebäude ist voll unterkellert - Kellerräume sind jeder Wohnung zugeordnet.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über einen eigenen Gartenanteil. Ferner befindet sich auf dem Grundstück ein Gemeinschaftsgarten.

Ein Außenstellplatz mit der Anschlussmöglichkeit einer eigenen Wallbox kann für monatlich € 45,- angemietet werden.

Angaben zum Energieausweis:  
wurde beantragt!

## Lage

Dieses Neubau-Mehrfamilienhaus befindet sich gerade einmal knapp 2 km von der Stadtgrenze zu Hamburg entfernt im Ortsteil Ammersbek - Kreis Stormarn. Die nahe liegende U-Bahn Station Hoisbüttel sowie eine gerade einmal 200 Meter entfernt liegende Bushaltestelle sind mit dem Hamburger Nahverkehr verbunden.

Die Hamburger Innenstadt ist in rund 35-40 Fahrminuten zu erreichen. Ebenso gute Anbindung zur A1 und A21 (Auffahrt Hammoor) in wenigen Fahrminuten mit dem Auto.

Öffentliche Einrichtungen wie Kindergarten und eine Grundschule sind fußläufig erreichbar und ein erstklassiges Angebot an Sportmöglichkeiten ist durch Golfclubs, Reit- und weitere Sportvereine in unmittelbarer Umgebung bestens gegeben.

Eine sehr große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ist rund um den U-Bahnhof Hoisbüttel vorhanden.

## Ausstattung

Diese 3-Zimmer Wohnung mit ca. 80,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche im I. Obergeschoss ist qualitativ sehr hochwertig und modern ausgestattet und bietet eine helle und freundliche Wohnatmosphäre durch großzügige Fensterfronten und eine ideale Raumaufteilung. Die offenen Wohnbereiche mit integrierter Küche sind flexibel und modern gestaltet, sodass die Wohnfläche maximal genutzt werden kann. Die Küchen sind mit modernen, hellen Einbauprogrammen mit Ober- und Unterschränken einschließlich Elektrogeräten wie Elektroherde, Backöfen und Kühlschränken (BOSCH) sowie Umlufthauben und Edelstahlspülen eingerichtet. Die Bäder verfügen über hochwertige bodentiefe Duschen sowie ansprechende Sanitärinstallationen. Die Bäder sind im Wand- und Fußbodenbereich ansprechend gefliest. Moderne Sanitärobjekte in Weiß sowie formschöne Armaturen und alle notwendigen Accessoires runden die komplette Badeinrichtung ab. Alle Wohnungen sind mit einem Waschmaschinenanschluss versehen. In den Wohn- und Schlafräumen sowie im Flurbereich ist ein strapazierfähiger Designboden in ansprechender Holzoptik verlegt. Die Decken- und Wandflächen werden mit wisch-festem Dispersionsanstrich versehen. Selbstverständlich verfügen alle Wohn- und Schlafräume über Internet-/ TV- und Rundfunkanschluss. Die Fenster, Innentüren und Zargen sind in Weiß gestaltet. Ein Balkon oder eine Terrasse zu jeder Wohnung rundet dieses Angebot ab.

## Bildergalerie

### Küche





## Duschbad



## Wohnen



## Schlafen



## Zimmer





## Balkon



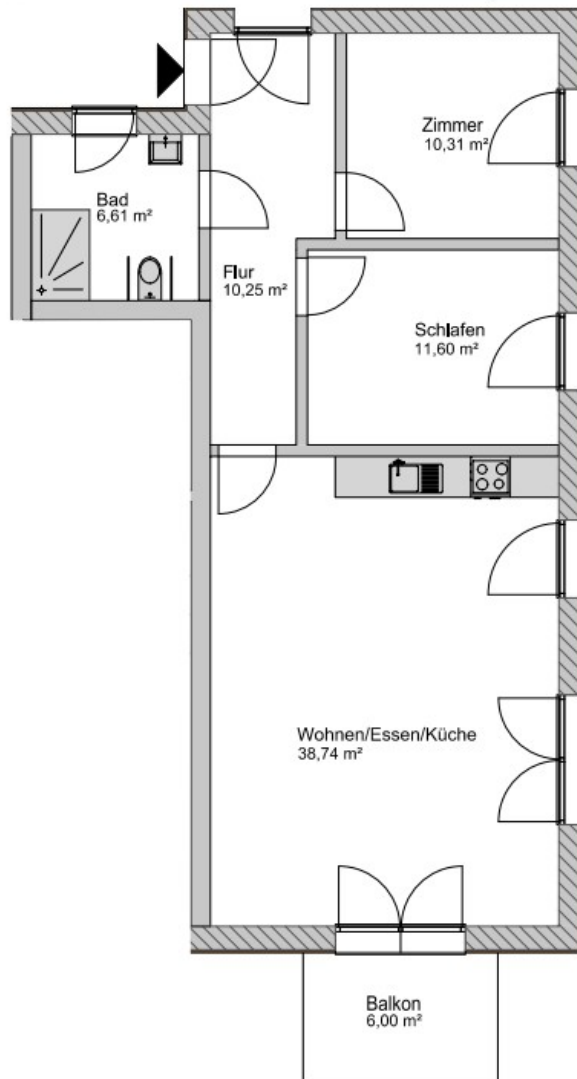
## Ansicht





# Grundriss

Haus 4 OG	Funktion	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
	Wohnen + Küche	38,74	38,74
	Bad	6,61	6,61
	Schlafen	11,60	11,60
	Zimmer	10,31	10,31
	Flur	10,25	10,25
	Balkon	6,00	3,00
<b>Summe Haus 4 OG</b>		<b>83,51</b>	<b>80,51</b>





Ihr Ansprechpartner

Julia Strzecki

Tel.: 040 63646373

E-Mail: [julia.strzecki\(at\)witthoeft.com](mailto:julia.strzecki(at)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.