

Moderne Erdgeschoss/Souterrain-Wohnung (4  
Zimmer) mit großer Süd/West-Terrasse in ruhiger  
Wohnlage!



Immo ID: 7763

22527 Hamburg-Eidelstedt

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5869
Verfügbar ab	sofort möglich
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Baujahr	2010
PLZ	22527
Ort	Hamburg-Eidelstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	111,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	Stellplatz: Stellplatzmiete 25,00 €, Anzahl 1
Kaltmiete	1.300,00 €
Nebenkosten	330,00 €
Warmmiete	1.660,00 €
Kaution	3.900,00 €
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem architektonisch gelungenen Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten. In bester handwerksgerechter Bauweise ist das voll unterkellerte (teilweise mit Souterrainfläche) Objekt mit zwei Vollgeschossen, Dachgeschoss sowie einem ausgebautem Spitzboden errichtet. Die Dacheindeckung erfolgte mit einer Doppel-S-Pfanne. Die Außenwände sind mit einem bläulich/ rotem Klinker versehen. Beheizt wird das Gebäude über eine Erdwärmepumpe -in sämtlichen Geschossen als Fußbodenheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. Die Kunststoffenster des Hauses sind isolierverglast. Der Baukörper ist sowohl in seiner Grundsubstanz als auch in der Auswahl an Einrichtungsdetails jeweils in allen Punkten mit erste Wahl-Produkten ausgestattet. Es Ein Außenstellplatz muss für € 45,00 monatlich angemietet werden - ein weiterer kann zudem dazu gemietet werden.

Die Wohnung kann ab Januar 2024 gemietet werden. Ein Hamburger Mietvertrag mit einem zweijährigem Kündigungsausschluß wird abgeschlossen.

Ein Energieausweis wurde beantragt.

## Lage

Dieses exklusive Objekt befindet sich in bester Wohnlage in Hamburg-Eidelstedt. Ruhig aber zentral verläuft der Kapitelbuschweg als kleine Seitenstraße parallel zur Kieler Straße.

Binnen weniger Minuten sind fußläufig das Eidelstedt Center sowie der Eidelstedter Platz (Wochenmarkt) mit hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie öffentlichen Einrichtungen erreichbar. Ebenso befindet sich in direkter Umgebung eine Bushaltestelle mit Anbindung an die S-Bahn. Auf die Autobahnauffahrt zur A7 gelangen Sie mit dem Auto in wenigen Fahrminuten.

Zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind Kindergärten und Schulen. Der hohe Freizeitwert durch die Naherholungsgebiete „Eidelstedter Feldmark“ und das Niendorfer Gehege wertet die gute Infrastruktur besonders auf.

## Ausstattung

Die hier zur Vermietung stehende 4 Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und Souterrain. Diese verfügt über drei Schlaf-/ Arbeitszimmer, ein Vollbad, ein Duschbad, ein Wohnzimmer, eine Küche, sowie eine Terrasse (Süd-/Westausrichtung).

Die Wohnräume sind mit hochwertigem Meisterparkett, Holzart Eiche; die Küche, Bäder und WC´s mit rutschfestem Fliesenbelag versehen. Die Wände und Decken sind glatt verputzt.

Die Küche ist ausgestattet mit einem Einbauprogramm; Fronten in Naturweiß mit Edelstahlgriffen, Arbeitsplatte Jupa terra (hellbraun/grau meliert). Sie beinhaltet alle erforderlichen Elektrogeräte wie Backofen mit Cerankochfeld, Kühl-/ Gefrierkombination, Dunstabzugshaube und Geschirrspüler. Die Fußbodenfliesen im Küchenbereich sind Zen Cotto (ähnlich wie terracotta; 30x30 cm). Zudem ist in der Küche genug Platz, um einen kleinen Essplatz einzurichten.

Das Bad verfügt über eine Badewanne mit ausklappbarer Trennwand im Duschbereich sowie sämtlichen Sanitärinstallationen und einen Handtuchheizkörper. Zudem befindet sich hier der Anschluss für eine Waschmaschine. Sowohl das Vollbad, als auch das Duschbad sind türhoch weiß-glänzend (30x60 cm) gefliest, Fußbodenfliesen in Lotus grau (30x30 cm). Innenliegende Bäder und WC´s werden motorisch über Lüftungsschächte entlüftet.

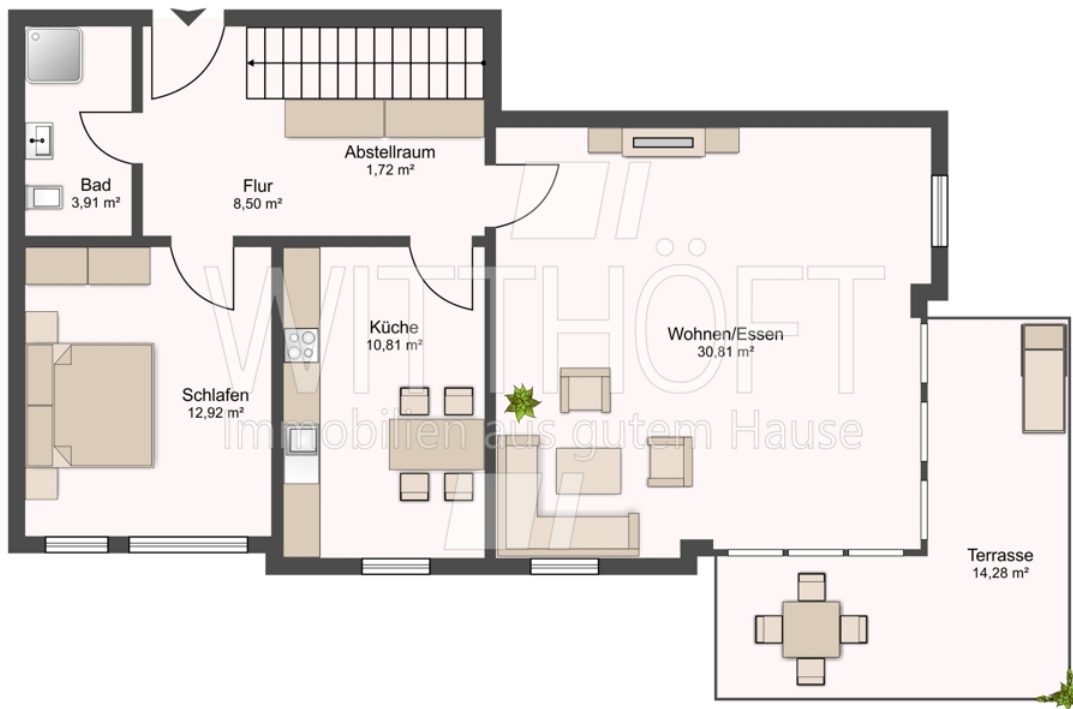
Selbstverständlich verfügen alle Wohn- und Schlafräume über Internet-/ TV- und Rundfunkanschluss (Satellitenanschluss). Als Stauraum steht im Souterrainbereich ein kleiner Abstellraum zur Verfügung.

## Bildergalerie

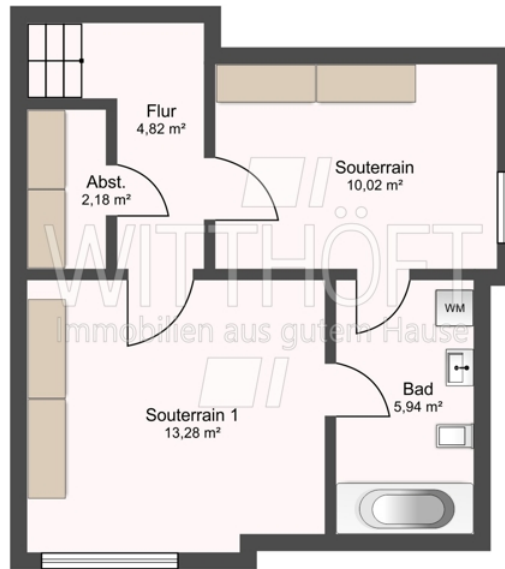
### Ansicht



# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Souterrain



## Wohnzimmer





## Wohnzimmer



# Küche



# Kinderzimmer



## Duschbad



## Arbeitszimmer



## Badezimmer



## Grundstück





Ihr Ansprechpartner

Patrick Geese

Tel.: 040 - 63 64 63 73

E-Mail: [patrick.geese\(at\)witthoeft.com](mailto:patrick.geese@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.