

Einmalig schöne 2-Zimmer Wohnung-  
„Neubau-Erstbezug“ – in beliebter Lage von  
Marienthal



Immo ID: 7793

22043 Hamburg / Marienthal

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5884
Verfügbar ab	ab sofort
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	2023
PLZ	22043
Ort	Hamburg / Marienthal
Stadtteil	Marienthal
Land	Deutschland
Wohnfläche	65,79m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Kaltmiete	1.150,00 €
Nebenkosten	200,00 €
Warmmiete	1.295,00 €
Kaution	3.285,00 €
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Luftwp

## Beschreibung

Die hier zur Vermietung stehende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Das ursprünglich in den 30er Jahren errichtete Gebäude wurde im vorderen Bereich 2023/24 komplett modernisiert und im hinteren Bereich erweitert und liebevoll dem vorderen Baustil angepasst. Die Fenster und die Balkontür der Wohnung verfügen über eine weiße Kunststoffrahmung und sind dreifachverglast. Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe, die in der Wohnung über Fußbodenheizung ausgeführt wird.

Die Erstvermietung der Wohnung kann ab sofort erfolgen. Abgeschlossen wird ein Hamburger Mietvertrag mit einem Kündigungsausschluß von 2 Jahren. Ferner wird eine fünfmalige, moderate Staffelmiete von € 35,00 alle 2 Jahre vereinbart.

Angaben zum Energieausweis:  
wurde beantragt

## Lage

Diese tolle Wohnung befindet sich in Marienthal. Der beliebte Stadtteil ist geprägt von Jugendstilvillen und hochwertigen Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Trotz der zentralen Lage ist Marienthal durch die Gärten, den Baumbestand und dem quasi gegenüberliegenden "Wandsbeker Gehölz" ein sehr grüner Stadtteil. Die Nähe des Wandsbeker und Jenfelder Marktes bieten sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, jeweils beliebte Einkaufszentren sowie die erstklassige Bahnverbindung in die Hamburger Innenstadt. Grund- und weiterführende Schulen sind fußläufig zu erreichen. Die A 24 in Richtung Berlin ist in ca. 6-7 Fahrminuten zu erreichen. Ebenso ist die Helmut-Schmidt-Universität und das AK Wandsbek in nächster Umgebung.

## Ausstattung

Diese angebotene 2-Zimmer-Wohnung "NEUBAU ERSTBEZUG" verfügt über knapp 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist perfekt ausgestattet. Die zum Essbereich offen gestaltete Küche ist mit einem vollständigen Einbauprogramm ausgestattet. Ausreichend Arbeits- und Abstellflächen stehen hier zur Verfügung. Angrenzend befindet sich der geräumige Wohn- / Essbereich. Dieser ist, wie das Schlafzimmer, mit Vinylfußboden ausgestattet. Im Wohn- / Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer angenehmen Raumgröße, großen Fensterfronten sowie dem Zugang auf den großzügigen Balkon. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Duschbad vorhanden. Dieses ist mit modernen, großflächigen Fußbodenfliesen versehen.

Vereinbaren Sie gern einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

## Bildergalerie

### Hausansicht



# Grundriss



Flur



## Küche





Balkon(1)



## Wohnzimmer



## Badezimmer(1)



## Schlafzimmer





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.