

**4- Zimmer Neubau-Erstbezug – Perfekte
Kombination aus Wohnen + Arbeiten im beliebten
Marienthal!**



Immo ID: 7795

22043 Hamburg / Marienthal

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5885
Verfügbar ab	ab sofort
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	2023
PLZ	22043
Ort	Hamburg / Marienthal
Stadtteil	Marienthal
Land	Deutschland
Wohnfläche	141,75m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Kaltmiete	2.100,00 €
Nebenkosten	425,00 €
Warmmiete	2.525,00 €
Kaution	6.300,00 €
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Luftwp

Beschreibung

Die hier zur Vermietung stehende Maisonette-Wohnung befindet sich Erdgeschoss und Souterrain eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Dieser Gebäudeteil wurde im Jahre 2023/24 errichtet und dem vorderen Baustil (aus den 30er Jahren) liebevoll angepasst. Die Fenster und die Terrassentüren der Wohnung verfügen über eine weiße Kunststoffrahmung und sind dreifachverglast. Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe, die in der Wohnung über Fußbodenheizung ausgeführt wird. Besonderheit: dieser Wohnung ist ein eigener Gartenanteil, zur Pflege und Nutzung zugeordnet.

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 4-Zimmer Wohnung mit knapp 142 m² Wohnfläche - aufgeteilt in zwei Geschosse (Ersgeschoss + Souterrain) - und eigenem Gartenanteil ist qualitativ sehr hochwertig und modern ausgestattet und bietet eine helle und freundliche Wohnatmosphäre durch großzügige Fensterfronten und eine ideale Raumaufteilung. Die beiden offenen Wohnbereiche sind flexibel und modern gestaltet, sodass die Wohnfläche maximal genutzt werden kann. Die Küche ist mit einem modernen Einbauprogramm mit Ober- und Unterschränken einschließlich E-Herd mit Backofen und einer Dunstabzugshaube gestaltet. Die beiden Bäder verfügen über eine bodentiefe Dusche, sowie ansprechende Sanitärinstallationen in weißer Ausführung. Im Wand- und Fußbodenbereich wurde das Bad hochmodern gefliest. Das Souterrain bietet auch die Möglichkeit, die Fläche teilweise gewerblich zu nutzen. Der Wohn- und Schlafraum sind mit Holzdielenboden verlegt - im Souterrain ist der Boden mit Designboden (Vinylbelag) versehen. In allen Wohn- und Schlafräumen befindet sich Internet-/ TV- und Rundfunkanschluss. Die Fenster, Innentüren und Zargen sind in Weiß gehalten.

Bildergalerie

Außenansicht



Grundriss



Grundriss Souterrain



Flur



Badezimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Wohn- und Essbereich



Gartenansicht



Souterrain



Flur Souterrain



Badezimmer Souterrain



Schlafzimmer Souterrain





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.