

## Modern Wohnen – attraktive 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse!



Immo ID: 7823

22177 Hamburg / Bramfeld

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5899
Objektart	Wohnung
Objektyp	Erdgeschoss
Baujahr	2022
PLZ	22177
Ort	Hamburg / Bramfeld
Stadtteil	Bramfeld
Land	Deutschland
Wohnfläche	90,45m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Tiefgarage Stellplatzmiete 80,00 €, Anzahl 1
Aufzug	Personenaufzug
Kaltmiete	1.400,00 €
Nebenkosten	340,00 €
Warmmiete	1.740,00 €
Kaution	4.200,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse A+
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	10.11.2030
Heizungsart	Fern, Fussboden
Befuerung	Fern
Baujahr (laut Energieausweis)	2022

## Beschreibung

Die hier zu vermietende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und weist eine Wohnfläche von rund 90,45 m<sup>2</sup> auf.

Das Mehrfamilienhaus mit 11 Parteien wurde Anfang 2022 erbaut. Somit sind die Außenfassade, das Treppenhaus und alle weiteren gemeinschaftlichen Flächen modern gestaltet. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme mit Fußbodenheizung und Handtuchheizkörpern in den Bädern. Selbstverständlich verfügt das Haus über einen Personenaufzug. Außerdem verfügt die Wohnung über einen eigenen Kellerraum.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für monatlich € 80,- angemietet werden.

Angaben zum Energieausweis:  
Gas-23,90 kWh-A+

## Lage

Der hier im Jahr 2022 entstandene attraktive Neubau befindet sich in einer gepflegten und begehrten Wohnlage, sehr zentral gelegen. Die U-Bahnstation Habichtstraße erreichen Sie fußläufig in nur wenigen Minuten. Neben den hervorragenden U- und S-Bahn- sowie Busanbindungen gibt es auch diverse Einkaufsmöglichkeiten, wie zum Beispiel im nahe gelegenen Einkaufszentrum „Marktplatz Galerie“.

Die Hamburger Innenstadt ist bequem und schnell zu erreichen.

Besonders hervorzuheben ist, trotz der sehr zentralen Lage, der nah gelegene „Hamburger Stadtpark“. Neben vielen Grünflächen findet sich hier auch ein großer Kinderspielplatz. Hier vereinen sich Naturnähe und Freizeitvielfalt mit bester Infrastruktur und städtischem Wohnen.

## Ausstattung

Die 3-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung ist qualitativ sehr hochwertig und modern ausgestattet. Sie bietet eine helle und freundliche Wohnatmosphäre durch großzügige Fensterfronten und eine ideale Raumaufteilung.

Der offene Wohnbereich mit integrierter Küche wird zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht. Die Küche verfügt über ein modernes, helles Einbauprogramm mit Ober- und Unterschränken einschließlich Elektrogeräten wie Elektroherd und Backofen, Umlufthaube und Edelstahlspüle. Platz für einen eigenen Kühlschrank und eine Geschirrspülmaschine ist vorhanden. Das Bad verfügt über eine hochwertige bodentiefe Dusche sowie ansprechende Sanitärinstallationen. Das Bad ist im Wand- und Fußbodenbereich ansprechend gefliest. Moderne Sanitärobjekte in Weiß sowie formschöne Armaturen und alle notwendigen Accessoires runden die komplette Badeinrichtung ab. Ebenfalls im Badezimmer können die Waschmaschine als auch der Wäschetrockner platziert werden. In den Wohn- und Schlafräumen sowie im Flurbereich ist ein strapazierfähiger Designboden in ansprechender Holzoptik verlegt. Selbstverständlich verfügen alle Wohn- und Schlafräume über Internet-/ TV- und Rundfunkanschluss. Die Fenster, Innentüren und Zargen sind in Weiß gestaltet.

Besonderer Erwähnung bedarf, dass die Wohnung über einen eigenen Gartenanteil verfügt, der direkt von der Terrasse aus begehbar ist.

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.

## Bildergalerie

### Außenansicht



# Erdgeschoss



## Wohnzimmer küche 2



## Duschbad





Flur



# Kinderzimmer





Ihr Ansprechpartner

Patrick Geese

Tel.: 040 - 63 64 63 53

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.