

## Exklusive 3-Zimmer Neubauwohnung mit zwei Dachterrassen!



Immo ID: 7819

22177 Hamburg / Bramfeld

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5897
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Baujahr	2022
PLZ	22177
Ort	Hamburg / Bramfeld
Stadtteil	Bramfeld
Land	Deutschland
Wohnfläche	101,76m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Tiefgarage Stellplatzmiete 80,00 €, Anzahl 1
Aufzug	Personenaufzug
Kaltmiete	1.695,00 €
Nebenkosten	381,60 €
Warmmiete	2.076,60 €
Kaution	5.085,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse A+
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	10.11.2030
Heizungsart	Fern, Fussboden
Befuerung	Fern
Baujahr (laut Energieausweis)	2022

## Beschreibung

Die hier zu vermietende, exklusive 3-Zimmer-Wohnung weist eine Wohnfläche von rund 101,76 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.  
Die Wohnung ist ab dem 15.04.2024 verfügbar.

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-Dachgeschoss-Wohnung verfügt über zwei Dachterrassen, ist qualitativ sehr hochwertig und modern ausgestattet und bietet eine helle und freundliche Wohnatmosphäre durch großzügige Fensterfronten und eine ideale Raumaufteilung. Der offene Wohnbereich mit integrierter Küche ist flexibel und modern gestaltet, sodass die Wohnfläche maximal genutzt werden kann. Die Küche verfügt über ein modernes, helles Einbauprogramm mit Ober- und Unterschränken einschließlich Elektrogeräten wie Elektroherd und Backofen, Umlufthaube und Edelstahlspüle. 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. Die Wohnung ist mit einem Waschmaschinenanschluss versehen. 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. Ein großzügiger Balkon rundet dieses Wohnungsangebot ab.

Vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns.



## Bildergalerie

### Außenansicht



# Staffelgeschoss



## Küche



Essbereich





## Wohnzimmer



## Dachterrasse



Badezimmer





## Arbeitszimmer





## Schlafzimmer



Dachterrasse vom Schlafzimmer begehbar



Flur





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.