



Traumhafte Maisonette im schönen Niendorf

📍 22455 Hamburg (Niendorf)

✓ Dachterrasse, Tiefgarage, Bad mit Wanne, Gäste WC, Kelleranteil, Einbauküche, frei

1.350 €

Kaltmiete zzgl. NK

100 m²

Wohnfläche (ca.)

3

Zimmer

Zusammenfassung

| | |
|---------------|---------------------------|
| Immobilienart | Wohnung |
| Kategorie | Maisonette |
| Kaltmiete | 1.350 € |
| Heizkosten | 150 € |
| Nebenkosten | 185 € |
| Warmmiete | 1.685 € |
| Kaution | 4050 € |
| Wohnfläche | ca. 100,00 m ² |
| Zimmer | 3 |
| Bezug | sofort |

Anbieter



KPR Hanseatische
Immobilien-gesellschaft mbH
Chaukenweg 6a
22455 Hamburg

Ansprechpartner



Herr Jörg Rommerskirchen
Geschäftsführer
Telefon: 040 / 307 777 14
Mobil: 0152 / 257 312 90

Preise & Kosten

| | |
|-------------|---------|
| Kaltmiete | 1.350 € |
| Nebenkosten | 185 € |
| Heizkosten | 150 € |
| Warmmiete | 1.685 € |

Kaution 4050 €

Immobilie

Online-ID: 2w98s4x

Die Wohnung

Maisonette

2. Geschoss (Dachgeschoss)

Bezug: sofort

frei

- ✓ Bad mit Dusche, Fenster und Wanne, Gäste-WC
- ✓ Dachterrasse
- ✓ Einbauküche, offene Küche
- ✓ Böden: Marmorboden, Teppichboden
- ✓ Zustand: gepflegt
- ✓ Ausstattung: teilweise möbliert
- ✓ Weitere Räume: Abstellraum, Galerie, Kelleranteil, Wasch-Trockenraum
- ✓ Anschlüsse: Kabelanschluss

Wohnanlage

Baujahr 1194

- ✓ Stellplatz: Tiefgarage

Energie / Versorgung

- ✓ Energieträger: Elektro
- ✓ Fußbodenheizung, offener Kamin

Energieausweis (Verbrauchsausweis)



| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Gebäudetyp | Wohngebäude |
| Baujahr | 1194 |
| Wesentliche Energieträger | Strom |
| Endenergieverbrauch | 74,10 kWh/(m ² -a) |
| Gültigkeit | 02.07.2007 bis 02.07.2018 |

Objektbeschreibung

Das moderne Architektenhaus mit 10 Wohn- und einer Büroeinheit im Souterrain wurde Ende 1994 in Massivbauweise fertiggestellt und liegt in einer verkehrsberuhigten Straße in Hamburg Niendorf-Nord. Der im Souterrain gelegene Hauseingang, das Treppenhaus und die Wohnungseingänge sind mit italienischem Marmor ausgestattet, die Etagenflure wurden neben diversen Marmoreinlagen mit hochwertiger Teppichware ausgelegt.

Die Wohnung verfügt über einen Tiefgaragenstellplatz, für weitere Fahrzeuge befinden sich ausreichend öffentliche, kostenfreie Parkplätze vor dem Haus.

Flur und Wohnzimmer sind mit hochwertigem, geräuschdämmendem Laminat, der Treppenaufgang und die obere Ebene mit Industrieauslegware ausgestattet.

Badezimmer und Gäste-WC sind hell gefliest und gekachelte, die verfügt über einen Marmorboden. Vom großzügigen Wohnbereich mit Kamin gelangen Sie auf eine ca. 6 m² große Dachterrasse mit Süd-Ausrichtung und Ausblick auf die gepflegte Gartenanlage. Die Wohn- und Schlafräume verfügen zum Teil über massive, helle Einbauschränke, die ausreichend Stauraum für Ihre Kleidung zur Verfügung stellen. Besonderen Wohnkomfort bietet die Fußbodenheizung, die für jeden Raum separat geschaltet werden kann. Das Vollbad im OG verfügt über Tageslicht, eine separate Badewanne und Dusche, sowie eine großzügige Spiegelwand mit eingebautem Kosmetikschrank. Die Küche, das WC, Bad, die Flure und der Aufgang ins Obergeschoss sind mit eingebauten Halogenspots ausgestattet.

Für ihre Sicherheit sorgt eine Videogegensprechanlage. Einen

besonderen Luxus bieten verschiedene, über Lichtschalter gesteuerte Steckdosen. So lassen sich Beleuchtung oder die Musikanlage bereits mit Betreten der Wohnung einfach einschalten.

Die in helle gehaltene Einbauküche enthält neben einem Umluftherd mit Ceranfeld diverse Extras, wie bspw. Mikrowelle, Geschirrspüler und eine Kühl-/Tiefkühlkombination. Die Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Trockner befinden sich in einem Abstellraum im Obergeschoss der Wohnung.

Eine im Souterrain gelegene Waschküche bietet den Mietern zusätzlich eine gewerbliche Münzwaschmaschine und einen Trockenautomaten. Bei der Heizungsanlage der Wohnung handelt es sich um eine Softwaregesteuerte moderne Energiespeicheranlage. Die Heizkosten belaufen sich, wie bei alternativen Heizungsanlagen auch, auf ca. Euro 1,50/ m². Das Haus wurde nach KfW 70-Richtwerten gebaut. Der Energieverbrauchskennwert liegt bei 74,1 kWh/(m²*a).

Sonstige Informationen

FULL-SERVICE-HOUSE

Das Gebäude, Treppenhaus und die Etagenflure werden einmal wöchentlich von einer Fachfirma gereinigt und gesaugt. Der Außenbereich, die Tiefgarage und Gartenanlage werden ebenfalls einmal wöchentlich von einem beauftragten Hausservice gesäubert und gepflegt. Im Winter sorgt das Unternehmen auch für die Beseitigung von Schnee und Eis. Die Kosten hierfür sind in den Betriebskosten enthalten.

Besichtigungstermine

nach Vereinbarung

Lagebeschreibung

Niendorf liegt im Nordwesten Hamburgs an der Grenze zu Schleswig-Holstein. Der Stadtteil verfügt neben vielen Grünflächen über eine sehr gute Infrastruktur und gehört zu den bevorzugten Wohngebieten Hamburgs. Schulen, Kindergärten sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig gut zu erreichen. In ca. 5-minütiger Entfernung befinden sich mehrere Restaurants, ein U-Bahnhof und ZOB.

Die Autobahnanschlussstelle Schnelsen-Nord (A7) erreichen Sie in ca. 5 Fahrminuten, in ca. 10 Fahrminuten die Terminals des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Einer der schönsten Golfanlagen Hamburgs (27 Loch) liegt in unmittelbarer Nähe und mehrere Tennis- und Sportcenter sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Trotz der Nähe zum Flughafen Hamburg liegt das Wohnhaus laut offizieller Fluglärmkarte deutlich außerhalb aller Fluglärmzonen, so dass die Dachterrasse jederzeit zum erholsamen Ausspannen und Sonnen einlädt.

Alle Bilder



Haus



15-Aussicht-von-Terrasse



Dachterrasse_1



WZ_1



WZ_2



Kamin



Küche_1



Küche_2



Küche_3



Küche_4



Küche_5



Gäste_WC



Treppenaufgang_1



Treppenhaus_1



Treppenaufgang_2



Flur_oben



SZ_V_1



SZ_V_2



SZ_V_3



Schrankeinbauten_SZ_V



SZ_h_1



Ba_1



Bad_2