

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Rahlstedt / Alt-Rahlstedt TOP Lage 2 Z. 75qm TOP  
vermietet 9.840,00 EUR p/A kalt**



Objekt-Nr. OM-296041

### Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Pfrommer

22149 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|                       |          |                   |                |
|-----------------------|----------|-------------------|----------------|
| Baujahr               | 1979     | Zustand           | renoviert      |
| Etagen                | 1        | Schlafzimmer      | 1              |
| Zimmer                | 2,00     | Badezimmer        | 1              |
| Wohnfläche            | 75,00 m² | Etage             | Erdgeschoss    |
| Energieträger         | Öl       | Tiefgaragenplätze | 1              |
| Preis Garage/Stellpl. | 10.000 € | Heizung           | Zentralheizung |
| Übernahme             | sofort   |                   |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnanlage wurde 1978/79 in konventioneller Bauweise erstellt und mit sandfarbenem Klinkermauerwerk verblendet. Die sehr gepflegte Wohnanlage befindet sich auf einem ca. 3.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das wunderschön angelegt ist. Das Objekt umfasst insgesamt 16 Wohneinheiten, die in zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss aufgeteilt sind, die über zwei Treppenhäuser erschlossen werden.

Zu der Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage mit direktem Zugang zum Treppenhaus.

Die Wohnanlage hat eine Waschküche mit hochwertigen Geräten wie Waschmaschine, Wäschetrockner und Mangel.

## Ausstattung

Es stehen zwei Wohnungen des gleichen Schnitts in diesem Objekt zum Verkauf zur Verfügung. Die beiden Wohnungen sind genau übereinander und können auch durch eine Innentreppe miteinander verbunden werden.

Die Nettokaltmiete beträgt 820,00 EUR p/M, 9.840,00 EUR p/A.

Die Wohnung ist architektonisch sehr gut durchdacht und konzipiert.

Das großzügige Vollbad mit Wanne und Dusche wird, genau wie Schlafzimmer und Abstellraum, vom Flur erschlossen.

Die Wohnung hat eine sehr schön, groß angelegte Terrasse, die sowohl Zugang über das Wohnzimmer als auch

über das Schlafzimmer hat.

Zur Wohnung gehört ein eigener, großer Kellerraum mit Licht und Stromanschluss.

Die Wohnung wurde umfänglich renoviert inkl. neuem Bad, neuen Innentüren und neuer Küche.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Besichtigungen nach Absprache.

dhh-vermietung@gmx.de

## Lage

Die angebotene 2 Zimmer Wohnung liegt im schönen und ruhigem Stadtteil Alt-Rahlstedt.

Einkaufsläden und Arztpraxen liegen in unmittelbarer Nähe.

Das Zentrum von Rahlstedt mit allen seinen Einkaufs- und Freizeitangeboten, sowie Ärztehäusern, ist in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder Bus zu erreichen. Von hier aus kann man in die Hamburger City in ca. 15 min. mit der Bahn gelangen. Auch die Bahnstationen Wandsbek-Markt (U1) oder Wandsbek (R 10) sind mit dem Bus schnell erreichbar. Grund- und weiterführende Schulen liegen in unmittelbarer Nähe, ohne eine Hauptstraße überqueren zu müssen.

Die Busstation liegt in 1Min. Fußweg.

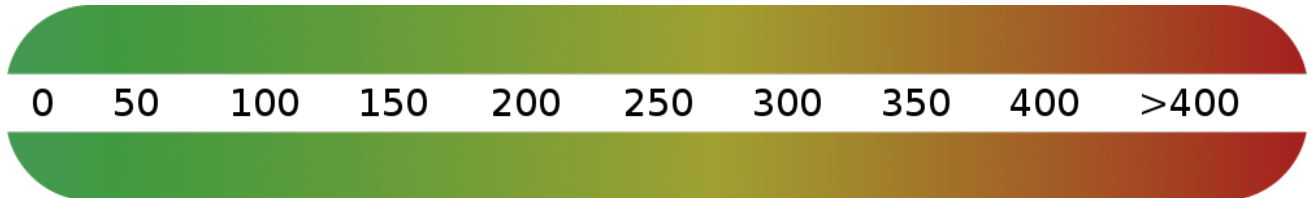
Bis zur Autobahnauffahrt Stapelfeld (BAB A1) sind es nur wenige Minuten (ca. 8 km).

**Infrastruktur:**

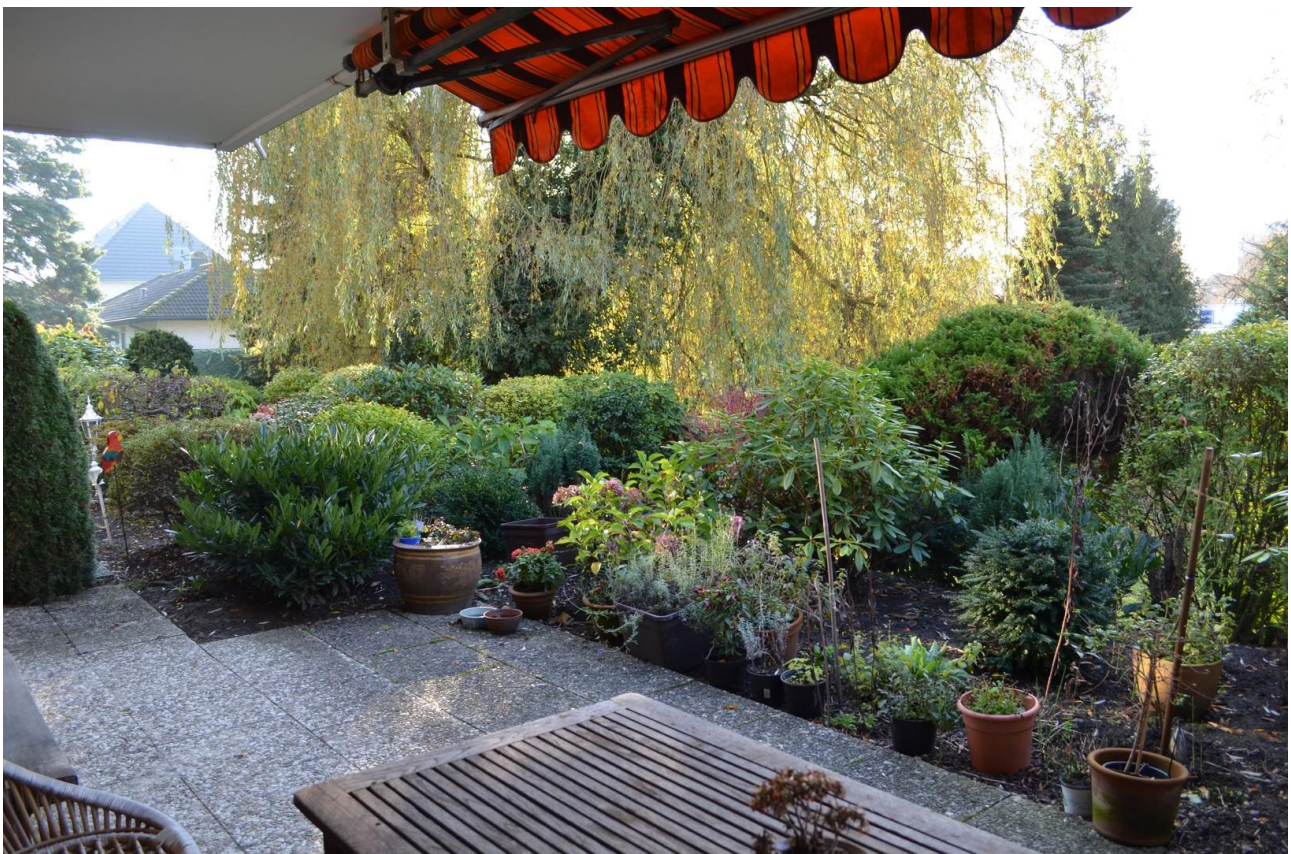
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis     |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf  | 152,00 kWh/(m²a)   |



## Exposé - Galerie



große Terrasse

# Exposé - Galerie



Bad (Badewanne / Dusche ) NEU



Küche NEU

# Exposé - Galerie



Küche NEU



Aussen Blick von der Strasse

# Exposé - Galerie



Hinter dem Haus große Grünanla

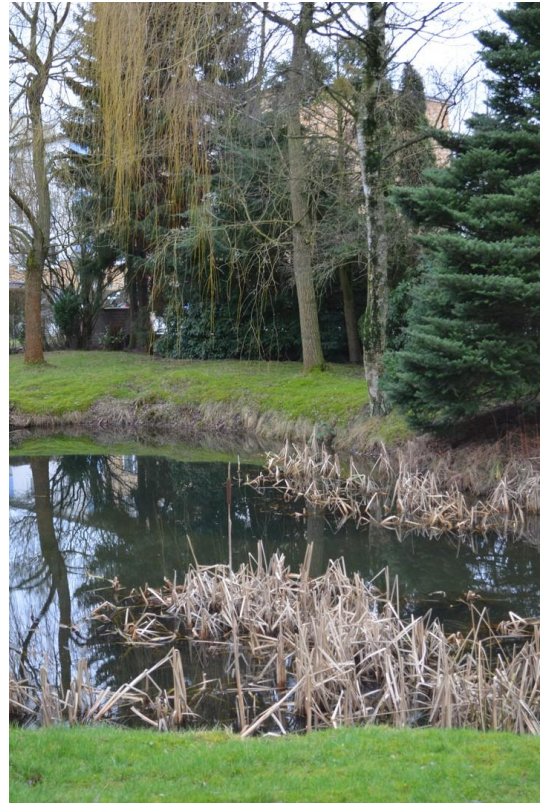


Blick auf das Haus

# Exposé - Galerie



Blick in die Parkanlage



Blick in die Parkanlage



Blick in den Park aus dem Wohn

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



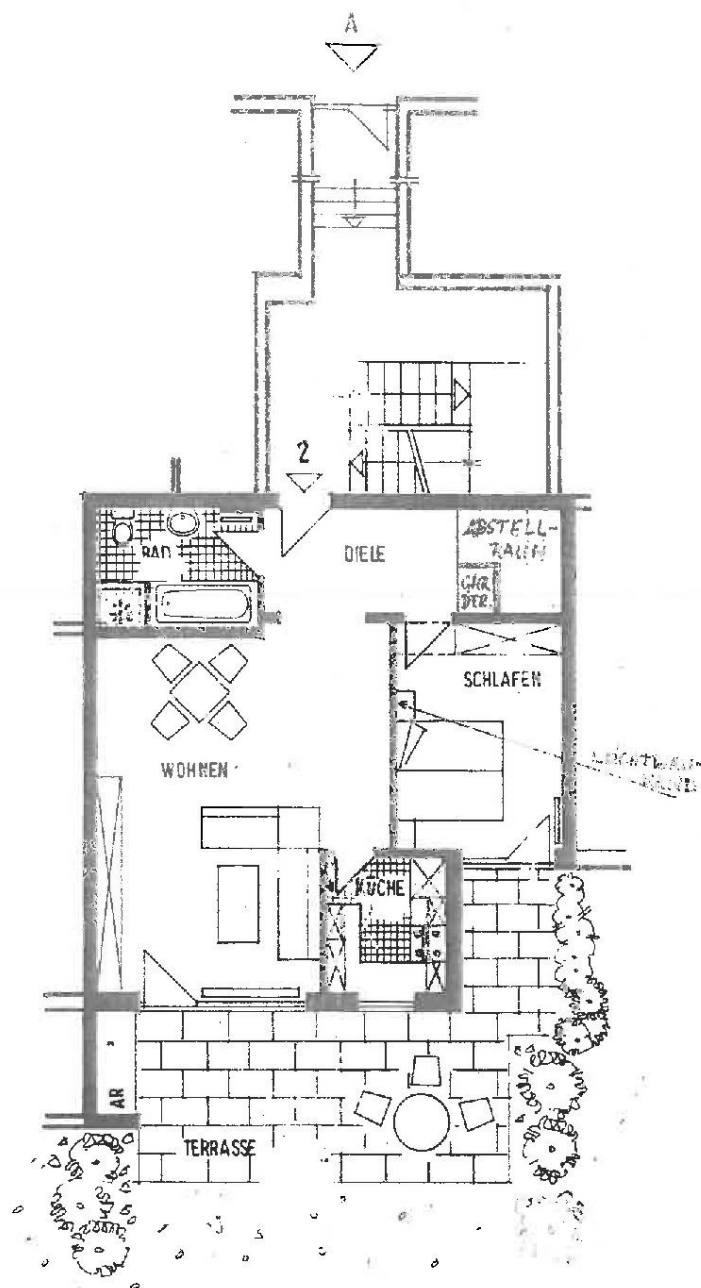
Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Grundrisse



LILIENGRUNSTR. 89 / 31  
ERDGESCHOSS EINGANG A  
WOHNUNG NR 2