

EXPOSÉ

Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon in ruhiger Wohnlage



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 22880 Wedel
Baujahr: 2020
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 95,83 m²
Nutzfläche (ca.): 8 m²
Nebenkosten (ca.): 450,- €
Heizkosten (ca.): 190,- €
Warmmiete (ca.): 2.105,- €

**Kaltmiete
€ 1.475,-**

> Etagenwohnung

> Wedel

> 3 Zimmer

> 95,83 m² Wohnfläche

> Objektnummer: GR1826b



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	22880 Wedel, Hanna-Lucas-Straße 5
Baujahr	2020
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	95,83 m²
Nutzfläche (ca.)	8 m²
Kaltmiete	1.475,- €
Nebenkosten (ca.)	450,- €
Heizkosten (ca.)	190,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.105,- €
Kaution	4.425,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	2
Tiefgarage	Miete 90,- € / Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	42,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2031-01-20
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2020
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fernheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Alternativ
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort/nach Abspr

- > Etagenwohnung
- > Wedel
- > 3 Zimmer

- > 95,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1826b



Objektbeschreibung:

Die angebotene Wohnung befindet sich in der Hanna-Lucas-Straße 5 des modernen Neubauquartiers "Altstadtquartier" in Wedel. Das im Jahr 2020 errichtete Mehrfamilienhaus umfasst lediglich acht Wohneinheiten und überzeugt durch seine zeitlose Architektur sowie eine hochwertige Bauausführung.

Ausstattung:

Der durchdachte Grundriss überzeugt mit einer klaren Raumaufteilung und einer optimalen Nutzung der rund 95,84 m² Wohnfläche. Herzstück der Wohnung ist der großzügige, knapp 40 m² große Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die hochwertige Einbauküche wird mitvermietet. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der direkt angrenzende Balkon erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien.

Die beiden Schlafzimmer sind angenehm vom Wohnbereich getrennt und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - beispielsweise als Elternschlafzimmer und Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und wird durch ein separates Gäste-WC sinnvoll ergänzt.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Stauraum und kurze Wege im Alltag. Der großzügige Flur verbindet sämtliche Räume miteinander und unterstreicht die funktionale und zugleich großzügige Gestaltung der Wohnung. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen separaten Kellerraum. 2x Stellplätze in der Tiefgarage können für jeweils 90,00 EUR monatlich mit angemietet werden.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt im attraktiven Altstadtquartier von Wedel, nördlich des bekannten Wahrzeichens Wedeler Roland. Das verkehrsberuhigte Wohngebiet (30er-Zone) bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und kurze Wege ins Grüne.

Die nahegelegene Elbe und das Willkomm-Höft laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie der Wedeler S-Bahnhof befinden sich in komfortabler Entfernung. Die Hamburger Innenstadt ist sowohl mit der S-Bahn als auch mit dem Auto in rund 30 Minuten erreichbar.

Sonstiges:

Das Mietverhältnis wird befristet auf drei Jahre abgeschlossen. Es wird eine Staffelmiete vereinbart. Mit Beginn des 2. Mietjahres erhöht sich die Nettokaltmiete auf 1.520,00 EUR. Es folgen zwei weitere Staffeln. Die Kosten für Strom und Wasser rechnet der Mieter direkt mit den jeweiligen

Versorgungsunternehmen ab.

Objektbilder:



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wedel
- > 3 Zimmer

- > 95,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1826b



Wohnzimmer



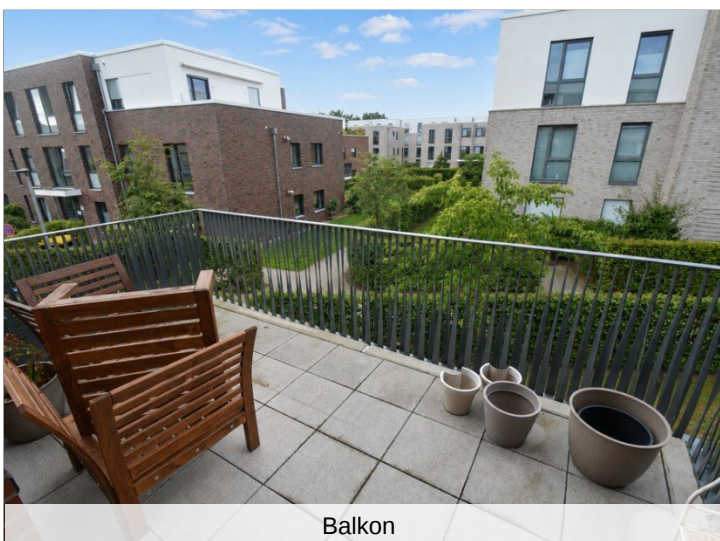
Zimmer 1



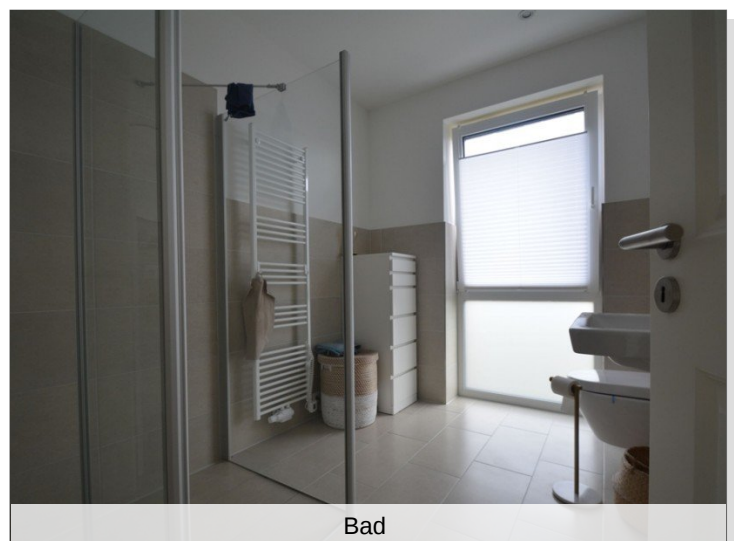
Wohnzimmer



Zimmer 2



Balkon



Bad

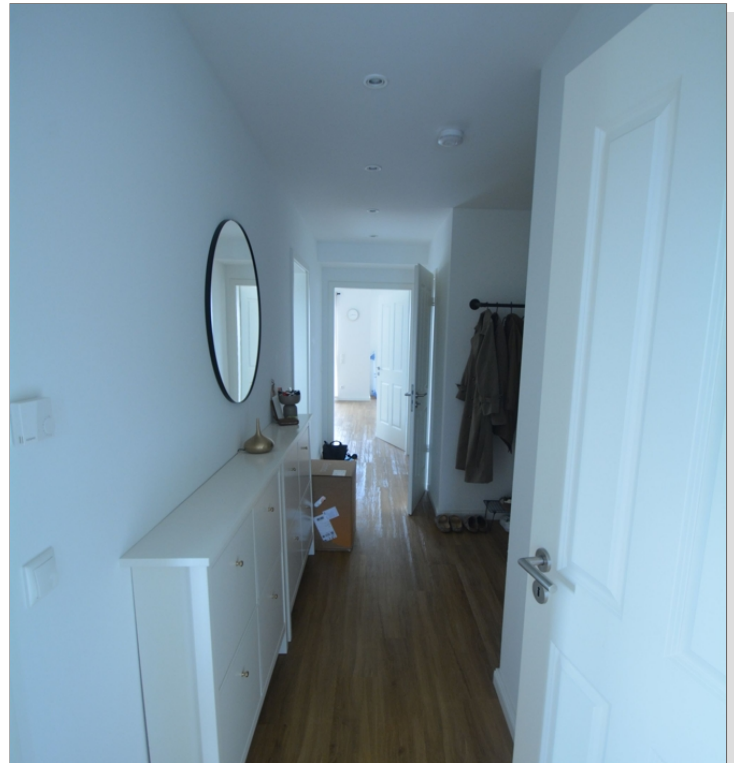
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wedel
- > 3 Zimmer

- > 95,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1826b



Hausansicht vorne



Flur



Gäste-WC



Abstellraum

- > Etagenwohnung
- > Wedel
- > 3 Zimmer

- > 95,83 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1826b



Grundriss

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Wedel

> 3 Zimmer

> 95,83 m² Wohnfläche

> Objektnummer: GR1826b



Ansprechpartner:

Herr Gregor Ramöller

Telefon: 0049402513325

E-Mail: g.ramoeller@flachsbarthkullick.de

Firmendaten:

Flachsbarth & Kullick Haus- und Hypothekenmakler seit 1908
Elisenstrasse 13

22087 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 - 25 133 25

Fax: +49 (0) 40 - 25 070 94

E-Mail: info@flachsbarthkullick.de

Internet: www.flachsbarthkullick.de

Vertretungsberechtigter:

Inhaber Carsten Bellingrodt, Horst Bellingrodt

Registergericht: AG Hamburg

Handelsregisternummer: HRA 45646

Handelsregisternummer: HRK 45549
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE5101800379

Berufskammer: Handelskammer Hamburg

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das
Ordnungsamt / Berufsaufsichtsbehörde der Freien und Hansestadt
Hamburg.

Zuständige Berufsaufsichtsbehörde

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt HH-Nord

Kümmellstrasse 7, 20243 Hamburg

Telefon: 040 - 42828-0, Fax: 040 - 4282935

Ihre Notizen: