

Exklusive 6 Zimmer-Kaffeemühle auf großem Grundstück



Immo ID: 7329

22147 Hamburg / Rahlstedt

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5652
Verfügbar ab	15.11.2022
Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1927
PLZ	22147
Ort	Hamburg / Rahlstedt
Stadtteil	Rahlstedt
Land	Deutschland
Wohnfläche	160,00m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	1.000,00 m ²
Kaltmiete	1.900,00 €
Nebenkosten	120,00 €
Warmmiete	2.020,00 €
Kaution	5.700,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Gültig bis	26.10.2027
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Oel
Baujahr (laut Energieausweis)	1927

Beschreibung

Diese typische Hamburger Kaffeemühle wurde 1927 in massiver Bauweise mit zwei Vollgeschossen sowie einem Spitzboden errichtet. Beheizt wird das Gebäude über eine ältere Ölheizung (3 Kunststofftanks á 1.000l) vom Keller aus. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage; in sämtlichen Geschossen über Heizkörper. Die Kunststofffenster des Hauses sind isolierverglast und von innen und außen weiß gestaltet. Das Dach wurde zwischenzeitlich neu gedeckt und in diesem Zuge auch neu gedämmt. Im Keller des Hauses befindet sich eine geräumige Garage. Das rund 1.000 m² große Grundstück ist ideal ausgerichtet. Der Garten ist mit viel Rasenfläche pflegeleicht gestaltet. Auf dem Grundstück befindet sich noch ein geräumiges, gemauertes Gartenhaus.

Der Mietbeginn kann zum 15. November 2022 erfolgen.

Angaben zum Energieausweis:
B-Öl-196,60 kWh-F

Lage

Das hier zu vermietende Einfamilienhaus befindet sich in einer äußerst gefragten und besonders ruhigen Wohnstraße, überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut, im beliebten Stadtteil von Rahlstedt/ Oldenfelde. Hervorzuheben sind hier die binnen fünf bis zehn Minuten erreichbaren, ausgezeichneten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, welche sich in Farmsen (Einkaufs Treff), in Berne sowie Rahlstedt rund um die jeweiligen Bahnhöfe befinden. Ebenso auch eine erstklassige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch in der Nähe befindliche Bushaltestellen. Schulen aller Art befinden sich praktisch in der Nachbarschaft. Ein reichhaltiges Angebot der Freizeitgestaltung in Form von diversen Sportvereinen ist bestens vorhanden.

Ausstattung

Die 1927 errichtete Hamburger Kaffeemühle mit einer Wohnfläche von rund 160 m² und weiterer Nutzfläche im Keller befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und enthält die üblichen Räume für Abstellen / Waschen und einen Heizungsraum im Keller.

Die geräumige Diele im Erdgeschoss verbindet sämtliche Räumlichkeiten miteinander. Die Küche ist mit einem vollständigen Einbauprogramm ausgestattet und bietet zusätzlich noch Platz für einen kleinen Esstisch. Ausreichend Arbeits- und Abstellfläche stehen hier zur Verfügung. Die Küche bietet einen direkten Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Der Wohn-/Essbereich (circa 32 m²) ist, wie sämtliche Wohn- und Schlafräume, mit Holzfußboden ausgestattet. Der Wohnbereich kann vom Essbereich durch eine Schiebtür abgetrennt werden. Im Wohn- / Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer überdurchschnittlichen Raumgröße, großen Fensterfronten und einen schönen Blick in den Garten. Direkt an den Wohnbereich angrenzend befindet sich noch ein Wintergarten. Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC.

Über eine geschlossene Holzterrasse wird das Obergeschoss des Einfamilienhauses erreicht. Hier stehen drei geräumige Zimmer sowie ein Vollbad mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Vom Elternschlafzimmer aus kann die Dachterrasse des Hauses erreicht werden. Der ausgebaute Spitzboden ist über eine feste Treppe erreichbar und kann ideal als Arbeits- oder Jugendzimmer genutzt werden.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øfamiliengerechter Schnitt
- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Øgeräumige Zimmer
- Øeingewachsener, großer Garten - ideal für Kinder
- Øruhige Lage

sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren.

Bildergalerie

Ansicht



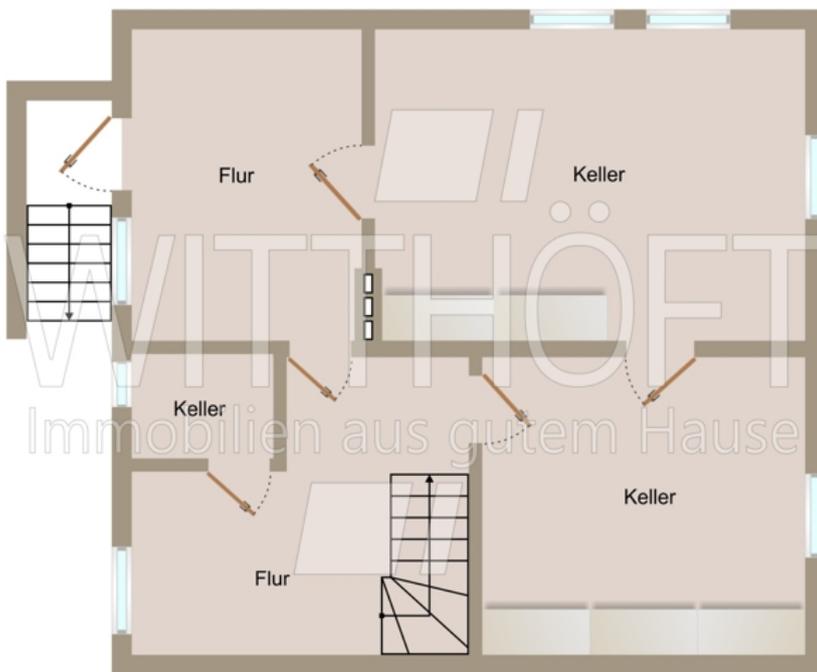
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss I. Obergeschoss



Grundriss Keller



Wohnbereich



Essbereich



Küche



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Dachterrasse



Vollbad



Kinder- oder Arbeitszimmer



Garten



Ansicht I



ruhige Lage





Ihr Ansprechpartner

Kaja Becker

Tel.: 040 - 63 64 63 54

E-Mail: [kaja.becker\(at\)witthoeft.com](mailto:kaja.becker@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.