



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# "Exklusive Maisonette-Wohnung in Hamburg-Nienstedten: Stilvolles Wohnen am Westerpark"



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KHHE_550	<b>Datum:</b>	14.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Ort:</b>	22609 Hamburg	<b>Wohnfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,5	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Neuwertig		

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	3.850,00 €	<b>Nebenkosten:</b>	250,00 €
<b>Heizkosten:</b>	200,00 €	<b>Garage:</b>	150,00 €
<b>Warmmiete:</b>	4.300,00 €	<b>Kaution:</b>	11.000,00 €

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2024-09-03
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Wertklasse:</b>	B
<b>Endenergiebedarf:</b>	68.50 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Hendrik Hölscher	<b>Straße:</b>	
<b>Ort:</b>		<b>Telefon:</b>	+49 151 24075064
<b>E-Mail:</b>	hendrik.hoelscher@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Hamburg-Nienstedten! Diese exklusive Maisonette-Wohnung zur Miete bietet eine luxuriöse Wohnfläche von ca. 175 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen und besticht durch ihren neuwertigen Zustand.

Die großzügig geschnittene Wohnung verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer, darunter drei gemütliche Schlafzimmer und drei moderne Badezimmer. Das Herzstück der Wohnung bildet der einladende Wohn/Essbereich, der nahtlos in die offene und voll ausgestattete Küche übergeht und zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt.

Genießen Sie entspannte Stunden auf der einladenden Terrasse, die zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet. Ein Highlight dieser Immobilie ist zudem der vorhandene Keller, der Ihnen zusätzlichen Stauraum verschafft.

Diese Maisonette-Wohnung in erstklassiger Lage ist ideal für Familien und Paare, die Wert auf ein stilvolles und komfortables Zuhause legen.

Erleben Sie urbanes Wohnen in einer der begehrtesten Gegenden Hamburgs und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage:

---

Die Maisonette-Wohnung befindet sich im begehrten Stadtteil Hamburg-Nienstedten. Diese Lage zeichnet sich durch ihre ruhige, grüne Umgebung und die hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum aus. Hamburg-Nienstedten ist eine der exklusivsten Wohngegenden der Hansestadt und bietet eine hohe Lebensqualität. Hier genießen Sie sowohl die Nähe zu idyllischen Naturgebieten wie dem Jenischpark als auch die Vorzüge einer urbanen Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Kultureinrichtungen sind bequem erreichbar, während öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu anderen Stadtteilen gewährleisten. Die exklusive Lage macht diese Maisonette-Wohnung zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf eine gehobene Wohnqualität in einer der schönsten Gegenden Hamburgs legen.

## Ausstattung:

---

- Barrierefreier Zugang und Nutzung
- Moderne Bäder mit, Duschen und Badewanne
- Praktisches Gäste-WC für Besucher
- Offene und voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Geräten von Bulthaup
- Große Terrasse für entspannte Stunden im Freien

- Unterkellert für zusätzlichen Stauraum
- Effiziente Etagenheizung und komfortable Fußbodenheizung
- Ruhige und zentrale Lage
- Nahverkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Gemeinschaftsgarten
- Hochwertige Bodenbeläge und moderne Ausstattung
- Energieeffizientes Wohnen durch moderne Heiztechnik

## Sonstiges:

---

Einen umfassenden Eindruck der Immobilie erhalten Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Herr Hendrik Hölscher unter der Telefonnummer 015124075064 gern zur Verfügung.

Alle Angaben zur Immobilie sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Haben Sie Fragen zur Finanzierung? Oder wünschen Sie ein attraktives Vergleichsangebot zum vielleicht schon vorliegenden Offerte Ihrer Hausbank?

KENSINGTON Hamburg arbeitet erfolgreich mit namhaften Finanzvermittlern zusammen. Wir stellen bei Bedarf gerne den Kontakt zu ihm her. Sprechen Sie uns rechtzeitig an.

GELDWÄSCHEGESETZ gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GWG für Immobilienmakler:

Nach dem Geldwäschegesetz sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, die Identität unserer Kunden festzustellen und zu überprüfen. Die Überprüfung der Identität erfolgt bei natürlichen Personen durch Einsicht der relevanten Daten in den Ausweispapieren und einer Ausweiskopie, die in der Akte abgelegt wird. Auf der Kopie muss handschriftlich vermerkt werden, dass diese mit dem Original übereinstimmt. Die Ausweiskopie zur Identifizierung und Überprüfung der Identität müssen laut GWG 5 Jahre aufbewahrt werden.

## Bilder

Gartenseite



OG-Schlafzimmer



Wohnzimmer-Essbereich



Essbereich-Treppe



Küche



EG-Badezimmer



Terrasse



EG-WC



OG-Badezimmer



EG-Schlafzimmer



OG-Schlafzimmer2



Vorderansicht

