

**Attraktive 3- Zimmer- Endetagen-Wohnung  
mit großer Dach-Terrasse frei ab 1. November oder 1. Dezember 2024**



**Immenredder 4, 22339 Hamburg, Wohnungs-Nr. 06, 2. OG Links/Endetage**

<b>Gesamte Wohnfläche:</b>	<b>ca. 71,50 m<sup>2</sup></b>	<b>Baujahr:</b>	<b>08/2021</b>
Zimmer:	3	<b>Ausstattung:</b>	Dachterrasse, Vollbad inkl. hygienischem spülrandlosen WC, Anschluss für WM und Trockner, Mosaik-Eichen-Lamellenparkett, moderne EBK mit Ceranherd, Spüle, Ober- und Unterschränke, Anschluss für WM oder GS, gespachtelte weiße Wände,
Etage:	2. OG Links/Endetage	<b>Heizungsart und Warmwasserbereitung:</b>	Umweltbewusste CO2-neutrale Pelletheizung mit legionellenfreier Frischwasserstation zur Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung
Wohnung:	Nr. 06	<b>Errechneter Energiebedarf des Gebäudes:</b>	83,4 kWh/m <sup>2</sup> *a
Nettokaltmiete:	€ 1.430, --		
Nebenkosten-			
Vorauszahlung	€ 250,--		
Bruttowarm:	€ 1.680, --		
Außenstellplatz auf geschütztem privaten Grundstück:	€ 75,--		
Mindestmietzeit 3 Jahre			
Kautions: 3 Nettokaltmieten			
Indexmiete mit jährlicher Anpassung an die Lebenshaltungskosten			
Flächenangaben sind ca. Angaben			

**Die Lage:**

Hummelsbüttel ist ein gefragter Stadtteil im Norden von Hamburg und zählt zum beliebten „Alstertal“. Die Hamburger Innenstadt erreicht man mit dem Auto in ca. 20 Minuten, ebenfalls den Hamburger Flughafen. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln benötigt man ca. 30 Minuten. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in etwa 2 Minuten erreichbar (Hummelsbüttler Hauptstraße). Der Bus benötigt etwa 5 Minuten bis zur U-Bahnstation Fuhlsbüttel. Über die Autobahnanschlussstelle Schnelsen Nord gelangt man in ca. 20 Autominuten auf die Autobahn A7. Der Stadtteil grenzt an Poppenbüttel, Wellingsbüttel, Fuhlsbüttel und Langenhorn an. Die Grenze im Süden folgt dem Flusslauf der Alster. Der

Stadtteil verfügt über viele Grünflächen und mit dem Raakmoor über ein Naturschutzgebiet. Der Alsterwanderweg schlängelt sich durch die zuvor genannten Stadtteile und bietet an allen Stellen viel Natur und Freizeitmöglichkeiten. Wer unterwegs einkehren will, findet diverse Ausflugslokale. In unmittelbarer Nähe, ca. 10 Minuten mit dem PKW, befindet sich auch das berühmte und beliebte Alterstal Einkaufszentrum (AEZ) mit einer Vielfalt von Geschäften. In unmittelbarer Nähe zur Wohnung gibt es viele Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die fußläufig erreichbar sind, sowie auch Schulen, Kindergärten und diverse Sportmöglichkeiten.

**Objekt:**

Das moderne und hochwertige dreigeschossige Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und Flachdach ist voll unterkellert. Die Fassade ist mit einem hellen hochwertigen Klinker versehen. Die Wohnungen sind mit 3-fach verglasten schall- und wärmeisolierten Fenstern ausgestattet. Die Beheizung erfolgt durch eine moderne umweltbewusste CO<sub>2</sub>-neutrale Holz-Pelletheizung mit jeweiliger Warmwasserbereitung in den einzelnen Wohnungen über eine legionellenfreie Frischwasserstation (Funktion ähnlich wie Elektrodurchlauferhitzer, wobei hier das Warmwasser der Holz-Pelletheizung, anstelle von teurem Strom, als Energiequelle genutzt wird und daher für den Verbraucher wesentlich wirtschaftlicher und umweltbewusster arbeitet). Die Wohnungen verfügen über moderne raumweise regelbare Fußbodenheizungen. Im Keller befinden sich für jede Wohnung großzügige Kellerräume mit zusätzlichen Elektro-Anschlüssen. Darüber hinaus verfügt das Objekt über einen für alle Mieter\*innen nutzbaren Fahrradkeller sowie einen Waschraum mit Waschmaschine und Trockner, die über Münzzähler genutzt werden können. An der Nordseite des Hauses befinden sich 5 zu mietende PKW-Stellplätze und ein Gartenteil mit Kinderspielplatz, die für alle Bewohner\*innen des Hauses zur Verfügung stehen.

**Ausstattung:**

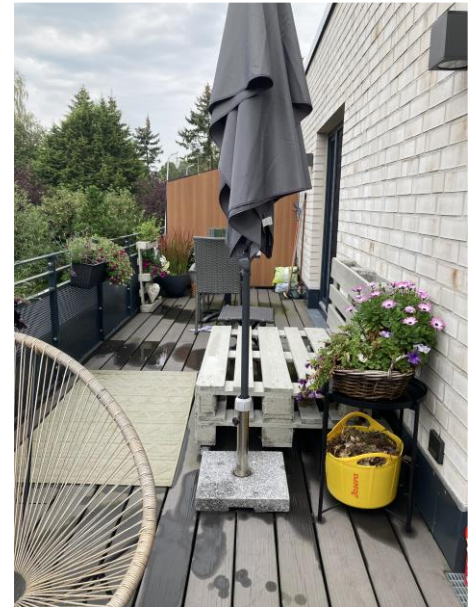
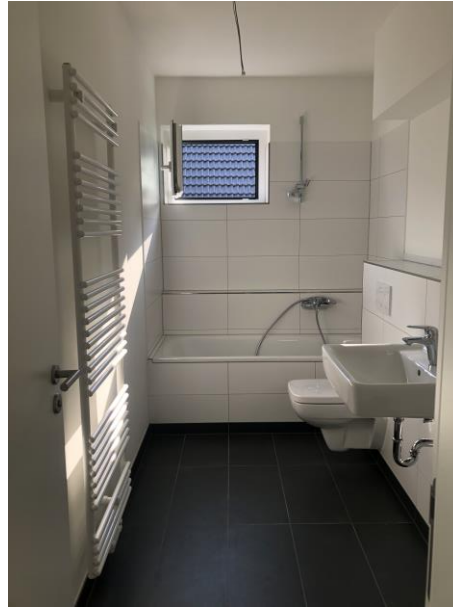
Die angebotene 3-Zimmerwohnung befindet sich im 2. OG Links/Endetage des Mehrfamilienhauses. Im Haus befindet sich kein Fahrstuhl. Die Wohnung ist ca. 71,50 m<sup>2</sup> groß. Vom ca. 4,40 m<sup>2</sup> großen Eingangsbereich/Flur gelangt man in das Badezimmer mit einer Größe von 5,90 m<sup>2</sup>. Es befinden sich eine Badewanne, Waschtisch und ein spülrandloses WC sowie ein Handtuchtrockner im Raum. Das Badezimmer mit Fenster, ist mit einer Fußbodenheizung, mit großformatigen weißen Wand- und anthrazitfarbenen Bodenfliesen versehen. Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Kondensattrockner (übereinander) sind ebenfalls vorhanden.



Daneben liegt die wohnliche Küche mit ca. 6,30 m<sup>2</sup>. Eine hochwertige, moderne Einbauküchenzeile mit magnolienfarbenen Fronten ist hier integriert. Die Küchenzeile enthält Ober- und Unterschränke, eine anthrazitfarbene Kunststoff-Spüle, Ceran-Herd, Abzugshaube, Kühlschrank sowie einen Anschluss für eine Spülmaschine oder Waschmaschine (ohne Gerät). Von der Küche aus, hat man Zugang auf die ca. 4,80 m<sup>2</sup> große Terrasse, mit Kunststoffbangikaria, die nach Osten ausgerichtet ist.

Das neben der Küche liegende Schlaf/Arbeitszimmer hat eine Größe von ca. 17,10 m<sup>2</sup>. Vom Wohn/Esszimmer mit einer Größe von ca. 17,00 m<sup>2</sup> und dem zweiten Schlafzimmer mit einer Größe von 13,50 m<sup>2</sup> gelangt man auf die nach Westen liegende ca. 17,30 m<sup>2</sup> große Terrasse die ebenfalls mit Kunststoffbangikaria ausgelegt ist.

In allen Wohnräumen ist ein versiegeltes hochwertiges Mosaik-Eichen-Lamellenparkett verlegt. Die Zimmerwände und Decken sind in Glattputzausführung weiß gestrichen. Die Deckenhöhe der Räume beträgt ca. 2,60m. Alle Wohn- und Schlafräume verfügen über einen TV-Kabel- und Telefonanschluss und hinreichend Steckdosen. Ein großzügiger Abstellraum im Keller des Hauses gehört jeweils zur Wohnung dazu.



### **Hausanschluss:**

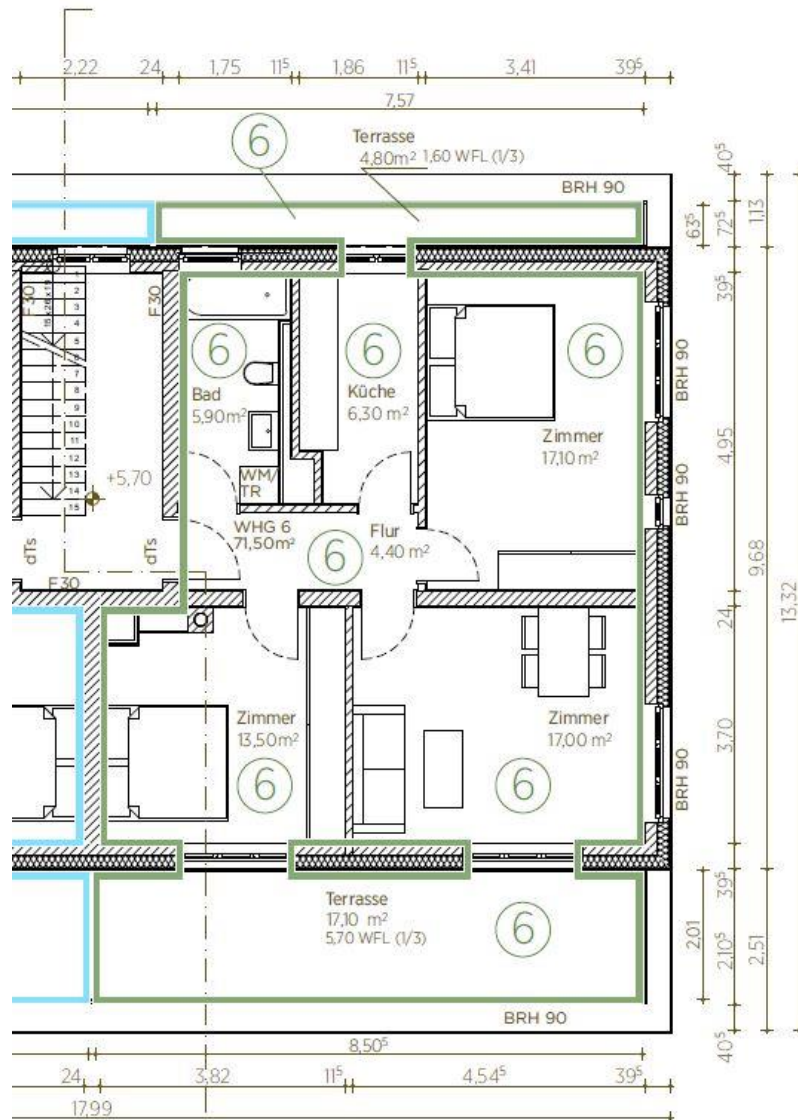
Für die Multimediaversorgung wurde durch die Fa. Vodafone und Telekom ein Hochleistungsanschluss im Gebäude installiert.

### **Hausinterne Erschließung:**

Im Haus wurden vom Hausanschluss Multimedialeleitungen verlegt in denen Leerrohre für Glasfaser, ein Koax-Kabel und ein KAT7-Kabel zu allen Wohnungsübergaben enthalten sind. Innerhalb der Wohnungen sind in alle Wohnräumen EDV- und Antennensteckdosen vorgesehen. An die Antennenanschlüsse können, bei Abschluss eines entsprechenden Vertrages durch den Mieter bei Vodafone, direkt Fernsehen empfangen werden. An den EDV-Dosen, die an eine KAT7-Verkabelung angeschlossen sind, können wahlweise Telefone bzw. Internet-Geräte (PC, Fernseher o.ä.) angeschlossen werden.



**Grundriss Wohnung Whg.-Nr. 6; 2. OG Links/Endetage**



Balkone, Loggien/Gartenterrassen/Dachterrassen werden mit 50% der Fläche in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt.

Besichtigung: Für die Besichtigung setzen Sie sich bitte mit Braun Immobilienkontor 040/431 831 66 oder mobil 0171-93 80 40 7 in Verbindung.