Hamburg – Groß Borstel

Luxuriöse Erdgeschosswohnung in Groß-Borstel mit exklusivem Garten

Número da propriedade: 25140221

PREÇO DO ALUGUEL: 1.990 EUR • ÁREA: ca. 102,6 m^2 • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

Numa vista geral

Número da propriedade	25140221
Área	ca. 102,6 m²
Disponibilidade	01.07.2025
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	2020
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 150 EUR (Arrendar)

Preço do aluguel	1.990 EUR
Custos adicionais	350 EUR
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Cogeração fóssil
Certificado Energético válido até	05.11.2030
Aquecimento	Unidade combinada de aquecimento e potência

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	60.90 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2020

Número da propriedade: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

O imóvel

Número da propriedade: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

O imóvel

Número da propriedade: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

O imóvel

Número da propriedade: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

O imóvel

Número da propriedade: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

O imóvel

Número da propriedade: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

O imóvel

Número da propriedade: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

O imóvel

Número da propriedade: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

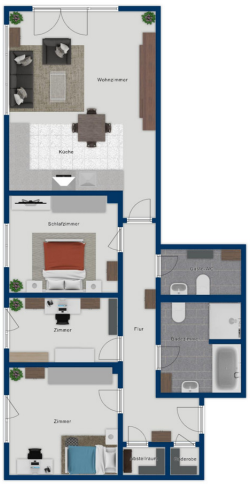
O imóvel

Número da propriedade: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

O imóvel

Número da propriedade: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

Uma primeira impressão

Diese hochwertige 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses wurde im Jahr 2020 in massiver Bauweise errichtet. Mit einer Wohnfläche von ca. 102,60 m² bietet sie ein gelungenes Zusammenspiel aus großzügigem Wohnkomfort, moderner Ausstattung und zeitgemäßer Energieeffizienz. Die Immobilie befindet sich im ruhigen und grünen Stadtteil Groß-Borstel in einem gepflegten und sehr familienfreundlichen Mehrfamilienhaus-Ensemble. Ein besonderes Highlight ist der ca. 31 m² große, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Hauptterrasse sowie dem schön eingewachsenen, exklusiv nutzbaren Garten in idealer Südwestausrichtung – perfekt für sonnige Nachmittage und entspannte Abende im Freien. Die Wohnung verfügt darüber hinaus über drei weitere Zimmer mit Größen von ca. 12 m², 8 m² und 14 m², die ebenfalls direkten Zugang zum Garten bieten. Das größte der drei Zimmer besitzt zudem einen eigenen Zugang zur zweiten Terrasse. Komfortabel ergänzt wird das Raumangebot durch ein modernes Vollbad mit zusätzlicher bodengleicher Dusche sowie ein separates Gäste-WC. Zwei praktische Abstellräume im Eingangsbereich bieten zusätzlichen Stauraum; einer davon eignet sich ideal als Garderobe. Zur hochwertigen Ausstattung gehören ein edler Parkettboden, elegante Sanitärobjekte von Villeroy & Boch, elektrische Rollläden in allen vier Räumen sowie eine effiziente Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Die Beheizung und Stromversorgung erfolgen effizient über ein Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). Die Warmwasserversorgung ist zentral für das gesamte Gebäude geregelt. Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet – der künftige Mieter hat somit die Möglichkeit, Küche und Ausstattung ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.990?€, zuzüglich 350?€ Nebenkostenvorauszahlung. Es wird eine Mindestmietdauer von zwei Jahren vereinbart. Zudem ist eine Staffelmiete vorgesehen, die eine jährliche Erhöhung der Kaltmiete um 50?€ beinhaltet. Ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragenstellplatz, der bequem per Personenaufzug erreichbar ist, wird mit 150?€ monatlich zusätzlich zur Kaltmiete berechnet. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und steht in einem nahezu neuwertigen Zustand zur Verfügung, da sie bislang nur ca. neun Monate bewohnt wurde – ein Komfort, der einem Erstbezug sehr nahekommt. Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines freuen wir uns auf Ihre Nachricht. Vorab stellen wir Ihnen gerne auch einen 360°-Rundgang zur Verfügung!

Número da propriedade: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

Detalhes do equipamento

- 4 gut geschnittene Zimmer – alle mit direktem Zugang zum Garten
- Exklusiv nutzbarer Garten in sonniger Südwestausrichtung
- Zwei großzügige Terrassen für entspannte Stunden im Freien
- Angenehme Fußbodenheizung in allen Räumen
- Modernes Vollbad mit Badewanne, ebenerdiger Dusche und Handtuchheizkörper
- Separates Gäste-WC
- Komfortabler Personenaufzug
- Tiefgaragenstellplatz

Número da propriedade: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in der Gert-Marcus-Straße, im modernen Wohnquartier „Tarpenbeker Ufer“ im südlichen Teil des grünen Stadtteils Groß Borstel. Das Quartier liegt parallel zum Alsterzulauf Tarpenbek und zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung sowie die Nähe zu den Stadtteilen Eppendorf und Niendorf aus. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Grünflächen, darunter das Naturschutzgebiet Eppendorfer Moor, der Hayns Park und der Eppendorfer Mühlenteich, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien einladen. Das Quartier selbst bietet eine familienfreundliche Infrastruktur mit Spielplätzen, Kindertagesstätten und Einkaufsmöglichkeiten. Dank der zentralen Lage sind der Flughafen Hamburg in etwa 10 Minuten mit dem Auto erreichbar, und die Hamburger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden. Die U-Bahn-Station Lattenkamp sowie die Buslinie 5 bieten eine schnelle Verbindung in die City. Ob für Familien, Berufstätige oder Senioren – die Gert-Marcus-Straße bietet eine hohe Lebensqualität in einem ruhigen, aber zentralen Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit und viel Grün direkt vor der Tür.

Número da propriedade: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2030. Endenergiebedarf beträgt 60.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist B. - Mindestmietdauer: 2 Jahre - Staffelmiete: jährliche Erhöhung um 50 € - Einbauküche: nicht vorhanden – Einbau durch den Mieter - Vorhandenes Mobiliar: Lampen und Gardinen sind bereits vorhanden

Número da propriedade: 25140221 - 22529 Hamburg – Groß Borstel

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Olaf Parchmann

Oldesloer Straße 35, 22457 Hamburg
Tel.: +49 40 - 80 00 85 16 0
E-Mail: hamburg.schnelsen.niendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com