

## **3-Zimmer Maisonette-Wohnung**

### **Wohnen im Grünen**

Hamburg - Niendorf



---

Baujahr:	ca. 1995
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl	3
<b>Miete mtl. (kalt):</b>	<b>€ 850,-</b>

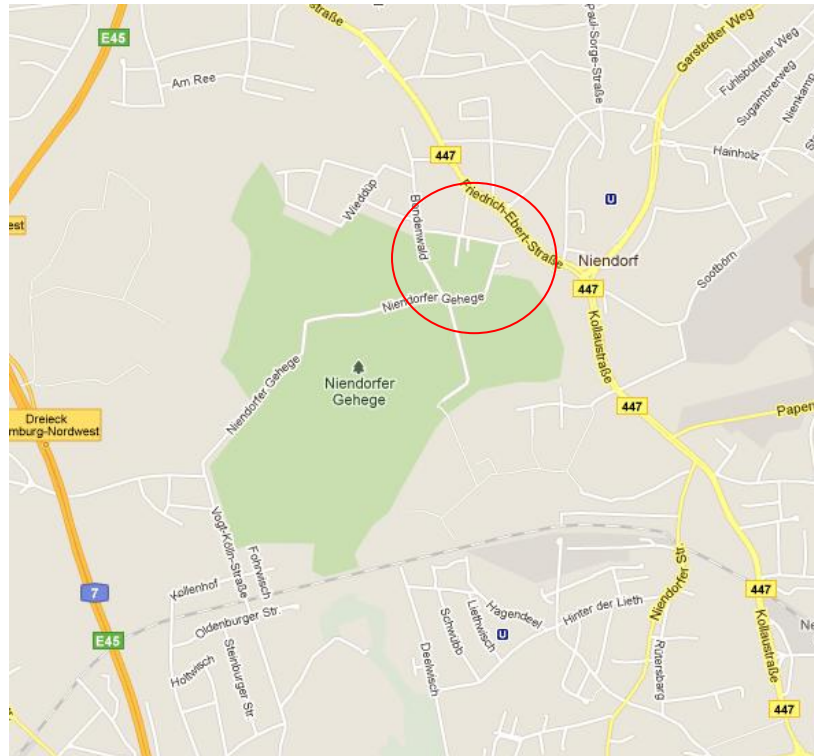
**Die Maisonette-Wohnung liegt im bevorzugten Teil von HH-Niendorf  
- das Niendorfer Gehege ist fußläufig erreichbar -**

# BAER & BAER CONSULTING GMBH

## Lage:

Hamburg-Niendorf, Nähe Niendorfer Gehege

## Lageplan:



(Openstreetmap.org)

## Lagebeschreibung:

Die schöne und helle Maisonette-Wohnung liegt in einer ruhigen Nebenstraße im bevorzugten Teil des Stadtteils Niendorf. Die Nachbarschaft ist vorwiegend von Einfamilienhäusern mit gepflegten Grundstücken geprägt. Ruhig gelegen, aber doch nicht weit von der Hamburger City entfernt, ist diese Wohnung ideal für alle, die gern in der Natur wohnen.

Das Zentrum von Niendorf bildet der Tibarg. Die Fußgängerzone ist in 10 Gehminuten zu erreichen und bietet alles für den täglichen Bedarf. Dort gibt es mehrere Banken, Bäckereien, Änderungsschneidereien, Schuster, Optiker und vieles mehr. Das Tibarg-Center am Ende der Fußgängerzone ist ebenfalls ein beliebtes Einkaufsziel mit vielen verschiedenen Geschäften.

# BAER & BAER CONSULTING GMBH

---

Die Anbindung an die Hamburger Innenstadt ist sowohl durch die 200 m entfernte Buslinie 5 in Richtung Hauptbahnhof als auch durch die U 2 (Station Niendorf) gewährleistet. Mit dem Auto sind es ca. 20 Minuten bis zur Innenstadt. Die Autobahnen A 7 und A 23 sowie den Flughafen erreicht man mit dem Auto in weniger als 10 Fahrminuten.

Für die Naherholung sorgen das Niendorfer Gehege und die Grünflächen am Burgunderweg. Sie laden zu langen, erholsamen Spaziergängen ein. Ein Waldkindergarten und ein Waldspielplatz sind nicht weit entfernt.

Sämtliche Schularten sowie Kindergärten befinden sich in der Nähe und runden die Infrastruktur dieses gehobenen Wohnstandortes ab. Das Gymnasium Bondenwald liegt in ca. 200 m Entfernung.

**Objektart:**

Mietwohnung

**Ausstattung:**

Die 3-Zimmer Maisonette-Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Mehrfamilienhauses und verfügt über eine Einbauküche mit Kühlschrank, Ceran-Herd und Geschirrspüler. Auf der gleichen Ebene liegen das Vollbad mit Platz für eine Waschmaschine, das großzügige Wohnzimmer und das Arbeitszimmer (2. Schlafzimmer). Wohnzimmer und Arbeitszimmer haben jeweils einen Austritt auf den Süd-West-Balkon. Auf der zweiten Ebene, die über eine offene buchenfarbige Treppe zu erreichen ist, befinden sich das Duschbad mit Waschbecken und WC und das Schlafzimmer mit Blick in den Garten. Die gesamte Wohnung ist mit Laminat ausgelegt und besitzt in allen Räumen eine Fußbodenheizung, nur die Badezimmer werden mit Heizkörpern beheizt. Der Balkon bietet von mittags bis abends Sonne.

Zur Wohnung gehören ein trockener Kellerraum und ein PKW-Stellplatz auf dem Grundstück. Es besteht Gartenmitbenutzung. Fahrräder können im Gartenhäuschen abgestellt werden. In Küchen-, Wohnzimmer- und Schlafzimmerfenster wurden neue, maßgefertigte Fliegengittersysteme eingebaut. Einbauten erfolgten ebenfalls im Duschbad und im Abstellraum (Abstandszahlung für Fliegengitter und Einbauten: 1.000,- €).

# BAER & BAER CONSULTING GMBH

---

<b><u>Gebäude:</u></b>	Das Haus, ein 4-Familienhaus, wurde ca. 1995 errichtet und befindet sich in einem gepflegten baulichen Erhaltungszustand.
<b><u>Nebenkosten:</u></b>	280,00 €
<b><u>Kaution:</u></b>	2.550,00 € als Sparbuch
<b><u>Lieferung:</u></b>	nach Absprache
<b><u>Miete mtl. (kalt):</u></b>	<b>€ 850,00</b>

Der Mieter zahlt an unsere Gesellschaft bei Mietvertragsabschluss eine Makler-Courtage von 2 Netto-Kaltmieten zzgl. MwSt.

Sämtliche Angaben beruhen auf Auskünften des Vermieters. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

Für weitere Informationen oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins rufen Sie uns gern an:

BAER & BAER CONSULTING GMBH

Böttgerstraße 14 • D-20148 Hamburg

Tel.: +49. 40. 41 35 38 15 Fax: +49. 40. 41 35 38 20

[info@baer-baer-consulting.com](mailto:info@baer-baer-consulting.com) [www.baer-baer-consulting.com](http://www.baer-baer-consulting.com)



# BAER & BAER CONSULTING GMBH

---



Küche



Eßbereich



Wohnzimmer



Vollbad



Vollbad

# BAER & BAER CONSULTING GMBH

---



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Duschbad



Abstellkammer