

## Besser als gewohnt.... 2 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage in Halstenbek zu mieten

Etagenwohnung / Miete

### Eckdaten

#### Allgemein

Objekt-Nr: Grüne Twiete5810Gre.  
Anschrift: Grüne Twiete 58  
DE-25469 Halstenbek  
Deutschland

#### Preise

Kaltmiete: 790,00 EUR

#### Flächen

Wohnfläche: ca. 77 m<sup>2</sup>  
Anzahl Zimmer: 2

#### Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja  
Energieeffizienzklasse: C  
Art des Energieausweises: nach Verbrauch  
Verbrauchskennwert insgesamt (in kWh/(m<sup>2</sup>a)): 98,84  
Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

#### Beschreibung

Die charmante Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> die sich auf 2 Zimmer verteilen.

Das 2 -geschossige Gebäude mit Rotklinkerfassade wurde im Jahr 2001 in massiver Bauweise erstellt und ist in einem sehr guten, gepflegtem Zustand. Die Wohnung verfügt über einen klassischen Grundriss, ist lichtdurchflutet und bietet eine gute Nachbarschaft. Die gesamte Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Die frisch renovierte Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 77m<sup>2</sup> (gem. DIN). Das 2 -geschossige Gebäude mit Rotklinkerfassade wurde im Jahr 2001 in massiver Bauweise erstellt und ist in einem sehr guten, gepflegtem Zustand.

Rundgang gefällig?

<http://von-stosch.de/rundgang/besseralsgewohnt/>

Die Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. Weiterhin gehört zu der Wohnung ein Außenstellplatz (im Mietpreis inbegriffen). Ebenfalls im Mietpreis enthalten ist eine Einbauküche. So finden Singles oder Paare hier ein großartiges Zuhause.

Die Größenverteilung der Räume sieht wie folgt aus: (ca. Maße in m<sup>2</sup>)

Flur 8,69

Abstellraum 3,31

Bad 6,32

Küche 10,25

Schlafen 17,35

Wohnen 27,99

Balkon (anteilig) 2,89

Gesamt: 76,80

Aktuell auf den Fotos dargestellte Teppich in der Wohnung ist 2017 durch Laminat-/ Vinylboden ersetzt worden.

2- Zimmer Wohnung in ruhiger, zentraler Lage zu vermieten

Grüne Twiete 58 , 25 469 Halstenbek

ca. 77m<sup>2</sup>

Kaltmiete: 790,— Euro

zzgl. 90,— Euro Betriebskostenabschlag

50,— Euro Heizkostenabschlag

Wasser- und Stromkosten rechnet der Mieter direkt mit den Versorgungsträgern ab.

Kaution: 2370,— Euro

Die Wohnung könnte ab 01.08.2020 frei geliefert werden, Kündigung zum 1.09.2020.

Besichtigung nach Vereinbarung

## Lage

Der Ort Halstenbek, angrenzend an das Hamburger Stadtgebiet, gehört zum sogenannten Hamburger Speckgürtel und bietet vielfältiges Wohnen und Leben in sehr angenehmer Weise. Die grüne Umgebung von Halstenbek lädt zum Fahrradfahren, Spaziergehen und Joggen ein.

Man wohnt vor den Toren der Hansestadt, jedoch mit einer hervorragenden Anbindung an die Hamburger City durch die S-Bahn u. die A-23. So wird Wohnen & Leben ermöglicht, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Großstadt zu verzichten.

Halstenbek hat eine perfekte Infrastruktur mit Kindergärten, allen Schulformen, Sportvereinen, Tennis, Ärzten und Geschäften aller Art. Nach Hamburg Schnelsen und Eidelstedt ist es nur ein Katzensprung, nach Hamburg-Blankenese und an die Elbe sind es auch nur gut 10 km.

In Halstenbek erreichen Sie nach kurzer Fahrzeit Supermärkte und Fachgeschäfte. So finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten im alten Halstenbeker Ortskern oder im nahe gelegenen Waldenau. Es besteht ein familien- und kinderfreundliches Bildungsangebot mit Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführenden Schulen. Zudem erwartet Sie ein hoher Freizeitwert.

Mit dem Auto oder der S-Bahn erreichen Sie die Innenstadt von Hamburg innerhalb von ca. 30 Minuten.

Halstenbek bietet eine bevorzugte Wohngegend, umgeben von Naturschutzgebieten und landwirtschaftlichen Flächen. So lebt man zentral aber doch ruhig. Die Nähe zu Hamburg steigert die Lebensqualität.

In ca. 3 km Entfernung befindet sich der Autobahnanschluss der A 23 (Halstenbek). Für den Geschäftsreisenden z.B. ist die geringe Entfernung zum Hamburger Flughafen – etwa 15 Autominuten – äußerst vorteilhaft. Zudem ist man nach nur 10 km an der Elbe und in Hamburg-Blankenese. Die S-Bahn Haltestelle Halstenbek ist ebenfalls nach kurzer Fahrzeit erreichbar.

Die Grüne Twiete selbst ist verkehrsberuhigt.

### **Ausstattung**

Das Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2001 in ruhiger Lage von Halstenbek, hält das was die grundsätzlich massive Bauweise verspricht – ein Leben lang.

Die sehr helle und gepflegte Wohnung bietet ein neues charmantes Zuhause für Sie. Das Grundstück ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet einen tollen Mix aus Sonne und Schatten. .

Man betritt die Wohnung über den Flur, in dem sich bequem eine Garderobe integrieren lässt. Auf der linken Seite befindet sich ein Abstellraum z. B. für Staubsauger etc. Auf der rechten Seite befindet sich das helle Tageslicht-Bad. Es ist ausgestattet mit WC, Waschtisch, Fenster, Badewanne und Dusche.

Neben dem Bad befindet sich das ca. 17m<sup>2</sup> große Schlafzimmer. Hier findet sich viel Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank, ohne den Raum beengt wirken zu lassen.

Die Küche schließt sich nun an. Die hell geflieste, weiße Einbauküche bietet Platz für ambitionierte Hobbyköche und lässt durch die optimale Raumaufteilung auch in Sachen Stauraum für Küchenutensilien und Lebensmittel keine Wünsche offen. Hier kann auch ein Esstisch bequem Platz finden. Die Einbauküche ist mit Cerankochfeld, E-Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler usw. eingerichtet.

Das großzügige Wohnzimmer mit ca. 28m<sup>2</sup> bietet für die unterschiedlichsten Lebensbedürfnisse Platz. Der anschließenden Balkon lädt zum gemütlichen Beisammensein ein.

Die Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Zu der Wohnung gehören ein Außenstellplatz, sowie ein Abstellraum im Keller (im Mietpreis inbegriffen). Des Weiteren hat das Haus für die Gemeinschaft einen Fahrradkeller, sowie eine Waschküche, in der Platz für die eigene Waschmaschine ist.

Begehen Sie einen virtuellen Rundgang und überzeugen Sie sich selbst.

<http://von-stosch.de/rundgang/besseralsgewohnt/>

Der Teppich in der Wohnung ist 2017 durch Laminat-/ Vinylboden ersetzt worden.

## Weiteres

Energieausweis auf Grundlage des Energieverbrauchs

Hauptenergieträger Erdgas Effizienzklasse C

Energieverbrauchskennwert: 98,84 kWh/m<sup>2</sup>\*a inkl. Warmwasser BJ 2001

Die angezeigten Angebote sind freibleibend. Zwischenvermietung/ -verkauf sowie Irrtum und technische Änderungen bleiben vorbehalten. Die im Grundriss angegebenen Maße sind ca. Maße. Der Grundriss dient nur zur Information und ist keine Vertragsgrundlage. Grundrisse und Ansichten ohne Maßstab.

Für weitere Fragen zum Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Fotos und Rundgang aus 2017/2019/2020

Als Vertragsgrundlage wird der sogenannte „Hamburger Mietvertrag“ mit Staffelvereinbarung benutzt.

Die Angaben zum Objekt basieren auf Angaben des Vermieters. Bei aller Sorgfalt können wir keine Gewähr dafür übernehmen, dass alle Angebotsangaben richtig sind. Wir schließen deshalb unsere Haftung für die Richtigkeit des Inhalts der Offerte aus.

Unsere Kompetenz und Erfahrung auf dem Hamburger Markt ist durch langjährigen Erfolg bei der Vermarktung von zahlreichen Immobilientransaktionen bewiesen.

Mit unserem umfangreichen Netzwerk an Architekten, Entwicklern, Banken und Investoren verkaufen wir auch Ihre Immobilie schnell und diskret oder steigern durch zielgerechtes Management den Ertrag nachhaltig. Wir wissen was Ihre Immobilie tatsächlich wert ist!

Sprechen Sie uns gern unverbindlich über die Möglichkeiten der Zusammenarbeit an.

Verkauf - Vermietung - Beratung - Bewertung - Makler & Ingenieure

Als Grundlage für den Mietvertrag wird der sogenannte „Hamburger Mietvertrag“ mit Staffelveinbarung verwendet.

IHR Immobilienmakler Immonuance von Stosch Immobilien

Die Nebenkosten bei Kauf (Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten, sowie Makler) für den Kauf der Immobilie werden vom Käufer getragen.

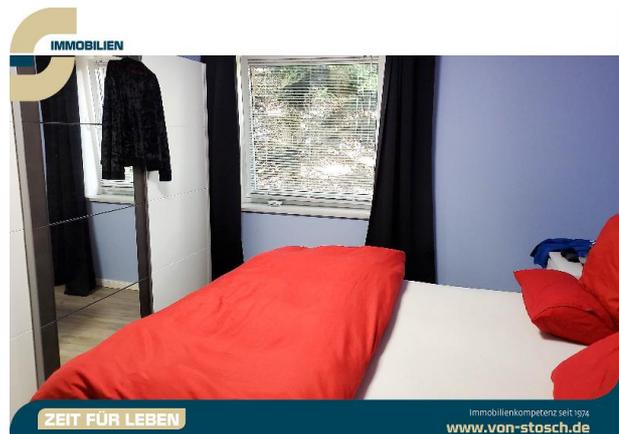
Besichtigungen nur nach vorheriger Vereinbarung.

Gern sind wir Ihnen auch bei der Suche nach einer passenden Finanzierung behilflich. Wir arbeiten seit vielen Jahren vertrauensvoll mit namhaften Banken, Sparkassen und unabhängigen Finanzierungsvermittlern zusammen.

Nicht das passende? Kein Problem - tragen Sie sich unter [www.makler-mal-anders.de](http://www.makler-mal-anders.de) für unseren Newsletter ein - Sie werden automatisch per Mail benachrichtigt, sobald wir neue Angebote haben.

## Fotogalerie









## Anbieter

---

### Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	von Stosch Immobilien Inh. Patrick Florian von Stosch e.K.
<b>Anschrift:</b>	Grüne Twiete 60b-.c DE-25469 Halstenbek Deutschland
<b>Handelsregister:</b>	Registergericht Pinneberg HRB 8807 Pi
<b>USt-Ident-Nr:</b>	31 284 69255
<b>Website:</b>	<a href="http://www.von-stosch.de">http://www.von-stosch.de</a>

### Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Dipl.Ing Arch FH Florian von Stosch
<b>Telefon:</b>	0410168364
<b>Mobil:</b>	01708526820
<b>Fax:</b>	0410168852
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@von-stosch.de">info@von-stosch.de</a>