

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Exposé - Nr. BF-HD999

Mietobjekt
21039 Hamburg

Ihr Ansprechpartner:
Herr Ben Fischer
040 - 46 99 69 39

Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse in Altengamme



Frontansicht DG

Eckdaten	
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
PLZ	21039
Ort	Hamburg
Land	Deutschland
Regionaler Zusatz	Altengamme (Stadtteil)
Wohnfläche	ca. 131 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 13 m ²
Kaltmiete	2.100,00 €
Kaution	6.300,00 €
Netto Kaltmiete	2.100,00 €
Nebenkosten	450,00 €
Warmmiete	2.550,00 €
Baujahr	2026

Zustand	Erstbezug
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Baujahr lt. Energieausweis	2026
wesentlicher Energieträger	Elektro
Befuerung	Luft/wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Etagenzahl	1
Stellplätze	2 Freiplätze à 50 € (Miete) 3,20 km
Dist. Kindergarten (km)	
Dist. Grundschule (km)	3,50 km
Dist. Realschule (km)	11 km
Dist. Gymnasium (km)	6 km

Internet: www.springfeld-oelkers.de
E-Mail: fischer@springfeld-oelkers.de
Alte Holstenstraße 61, 21029 Hamburg

Tel: 040 - 46 99 69 39
Mobil: 0155 - 674 563 08
Fax: 040 - 46 99 69 41

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Beschreibung

Wohnen im Altengammer Mühlenhaus!

Die angebotene 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem modernen Neubau aus dem Jahr 2026, der in massiver Bauweise errichtet wurde.

Die ansprechende Klinkerfassade in Kombination mit anthrazitfarbenen Fenstern verleiht dem Gebäude einen modernen und zugleich zeitlosen Charakter. Für eine zeitgemäße und effiziente Wärmeversorgung sorgt eine Wärmepumpe.

Die Wohnung bietet auf durchdacht gestalteter Fläche drei Schlafzimmer und verbindet großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige offene Wohn- und Essbereich mit freistehender Kücheninsel. Ein einladender Raum für gemeinsames Wohnen und kochen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates Dusch-WC, einen Abstellraum sowie einen Hauswirtschaftsraum mit Staufläche.

Die Schlafzimmer verfügen über viel Tageslicht und bieten genügend Platz für ein großes Doppelbett sowie einen Kleiderschrank und Schreibtisch. Eine praktische Fläche im Flur ermöglicht ein ideales Spielzimmer oder Homeoffice.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die den Wohnraum um einen privaten Außenbereich erweitert und einen schönen Platz zum Entspannen und Verweilen bietet.

Ein Fahrradschuppen sowie ein PKW-Stellplatz steht den Mietern zur Verfügung.

Es wird eine Mindestmietdauer von vier Jahren vereinbart.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und naturnaher Lage im Hamburger Stadtteil Altengamme, im Bezirk Bergedorf. Der Stadtteil ist geprägt von weitläufigen Landschaftsflächen, traditionellen Hofanlagen und dem besonderen Charakter der Vier- und Marschlande. Wer Wert auf ein ruhiges, grünes

Wohnumfeld und gleichzeitig auf eine gute Anbindung an die Hamburger Innenstadt legt, findet hier eine interessante Kombination aus ländlicher Atmosphäre und städtischer Erreichbarkeit.

Das direkte Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme, aufgelockerte Bebauung und viel Natur aus. Spazier- und Radwege sowie die umliegenden Grün- und Landwirtschaftsflächen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Gleichzeitig sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten in den umliegenden Stadtteilen und insbesondere im nahegelegenen Bergedorf gut erreichbar.

Über die umliegenden Verkehrsachsen besteht eine gute Verbindung in Richtung Bergedorf sowie in die Hamburger Innenstadt. Auch das überregionale Straßennetz ist gut erreichbar, sodass sowohl die Hamburger Innenstadt als auch das Umland mit dem Auto bequem angebunden sind.

Altengamme bietet damit eine attraktive Wohnlage für all diejenigen, die Ruhe, Natur und ein großzügiges Wohnumfeld schätzen, ohne auf die Vorzüge der Metropolregion Hamburg verzichten zu müssen.

Ausstattung Beschreibung

- ca. 131 m² Wohnfläche
- Hochwertige Ausstattung
- Gäste-WC
- Energieeffiziente Wärmepumpe
- Dachterrasse in Südausrichtung
- Fußbodenheizung
- PKW-Stellplatz
- Fahrradschuppen

Sonstige Angaben

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir die Vermarktung des angegebenen Objektes für alle Beteiligten so angenehm wie möglich gestalten möchten. Daher werden wir Exposéanfragen nur beantworten, wenn Sie uns Ihre vollständige Adresse und eine Telefonnummer nennen. Besichtigungen werden nur und ausschließlich über unser Büro organisiert. Bitte betreten Sie unter keinen Umständen das Grundstück alleine ohne Begleitung durch einen unserer Makler.

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Der Energieausweis wurde beantragt und wird zur Besichtigung vorliegen.

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Firma Springfield & Oelkers Immobilien GmbH nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzu-

stellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei juristischen Personen/Firmen ist der Handelsregisterauszug vorzulegen.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Flur



Wohn- und Essbereich

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Einbauküche mit Insel



Schlafzimmer

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Kinderzimmer



Vollbad

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Duschbad



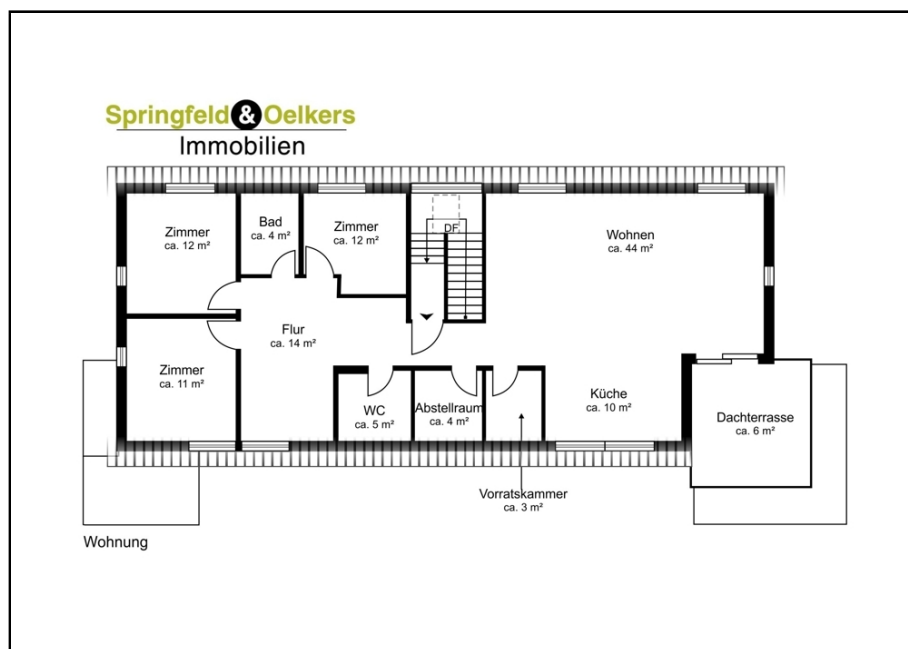
Offener Bereich

Springfeld & Oelkers

Immobilien



Dachterrasse



Grundriss

Springfeld & Oelkers

Immobilien

Sämtliche Angaben zu dem angebotenen Objekt werden uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt. Die Angaben werden von uns nicht überprüft, wir übernehmen daher keine Haftung oder Gewähr für deren Richtigkeit. Der Interessent wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude nach Erwerb dem aktuellen GEG entsprechen muss.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf/Zwischenvermietung ist nicht ausgeschlossen.