

EXPOSÉ

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 22393 Hamburg

Baujahr: 1964

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 59 m²

Nebenkosten (ca.): 260,- €

Heizkosten (ca.): 100,- €

Warmmiete (ca.): 1.185,- €

Anzahl Etagen: 4

Kaltmiete
€ 855,-

Flachsb Barth & Kullick

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg ° Tel.: 040 / 2513325

Fax: 040 / 250 70 94 ° info@flachsb Barthkullick.de ° www.flachsb Barthkullick.de

> Dachgeschosswohnung

> Hamburg

> 2 Zimmer

> 59 m² Wohnfläche

> Objektnummer: GR1815c



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	22393 Hamburg - Poppenbüttel (Stadtteil), Stadtbahnstraße 21
Baujahr	1964
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	59 m ²
Kaltmiete	855,- €
Nebenkosten (ca.)	260,- €
Heizkosten (ca.)	100,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.185,- €
Kaution	2.565,- €
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Miete 70,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	133 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2023-11-18
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1964
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01. April 2026

Objektbeschreibung:

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines gepflegten Wohn- und

Geschäftshauses, das 1964 erbaut wurde. Pro Etage befinden sich zwei Wohnungen. Zudem ist das Objekt unterkellert. In dem Kellergeschoss befinden sich die Abstellräume der einzelnen Wohnungen.

Ausstattung:

Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 59m², die sich auf Wohnzimmer, Balkon, Schlafzimmer, Küche, Bad und Flur verteilen. Des Weiteren gehört ein Kellerraum zur Wohnung. Eine Garage kann für monatlich 70,00 EUR zusätzlich mit angemietet werden.

Das helle Wohnzimmer mit großer Fensterfront bietet Zugang zum rückseitig ausgerichteten Balkon.

Das Schlafzimmer liegt zur Vorderseite des Gebäudes und verfügt über genügend Stellfläche für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank.

Die Küche verfügt über einen guten Schnitt. Der Einbau einer Einbauküche obliegt dem Mieter auf eigene Kosten.

Das Badezimmer ist gefliest und verfügt über eine großzügige Walk-in-Dusche, Waschbecken und WC.

Im Hinblick auf den Boden wurden neue Vinylböden in Wohn- und Schlafzimmer verlegt. Die Wohnung ist frisch verputzt und weiß gestrichen und die Türen wurden neu abgeschliffen und lackiert.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, Warmwasser wird über Durchlauferhitzer/Warmwasserspeicher bereitgestellt.

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich unmittelbar an der zentral gelegenen Stadtbahnstraße. Zu ausgedehnten Shoppingtours lädt das fußläufig erreichbare und über Hamburgs Grenzen hinaus bekannte "AEZ" (Alstertal Einkaufszentrum) in Poppenbüttel mit seinen zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés ein. Die Hamburger Innenstadt ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto in ca. 30 Minuten erreichbar.

Sonstiges:

Für die Wohnanlage liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit dem Kennwert 133 kWh vor.

Befeuerungsart der Wohnung: Öl

Baujahr: 1964

Baujahr Wärmeerzeuger: 1994

Die Kosten für Strom sind nicht in den monatlichen Betriebskosten enthalten.

Es wird eine Mindestmietdauer von 2 Jahren sowie eine Indexmiete vereinbart.

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Hamburg
- > 2 Zimmer

- > 59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1815c



ACHTUNG: Für die Mitteilung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte per Mail eine Kurzbeschreibung Ihrer Person, vielen Dank!

Objektbilder:



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Küche



Einrichtungsvorschlag

Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Hamburg

> 2 Zimmer

> 59 m² Wohnfläche

> Objektnummer: GR1815c



Flur



Bad



Hausansicht

