

EXPOSÉ

Direkt am Wandsbek Markt: Sanierte 1,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 22041 Hamburg

Baujahr: 1957

Zimmerzahl: 1,5

Wohnfläche (ca.): 45 m²

Nebenkosten (ca.): 150,- €

Heizkosten (ca.): 50,- €

Warmmiete (ca.): 900,- €

Etage: 3

**Kaltmiete
€ 750,-**

Flachsbarth & Kullick

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

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

> Etagenwohnung

> Hamburg

> 1,5 Zimmer

> 45 m² Wohnfläche

> Objektnummer: GR1837



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	22041 Hamburg - Wandsbek (Stadtteil), Wandsbeker Marktstraße 81
Baujahr	1957
Zimmerzahl	1,5
Wohnfläche (ca.)	45 m ²
Kaltmiete	750,- €
Nebenkosten (ca.)	150,- €
Heizkosten (ca.)	50,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	900,- €
Kaution	2.250,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Alternativ
Energieverbrauchskennwert	73,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2027-04-10
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2009
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	0,50
Badezimmer	1
Heizung	Fernheizung
Befuerung	Alternativ
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort

Objektbeschreibung:

Die inserierte Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses, welches 1957 erbaut wurde. Neben dem Erdgeschoss verfügt das Gebäude über drei weitere Etagen. Zudem ist das Haus unterkellert. Hier befinden sich die einzelnen

Abstellräume der Wohnungen.

Ausstattung:

Die zur Straße ausgerichtete Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 46 m². Die Wohnfläche verteilt sich auf ein großzügiges Wohnzimmer mit angrenzendem Balkon, ein halbes Zimmer, eine Küche, ein Duschbad sowie einen Flur.

Die Wohnung wird nach umfassender Sanierung erstmals bezogen und präsentiert sich entsprechend modern und zeitgemäß. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurden die Elektroinstallation vollständig erneuert, die Fußböden und Fußleisten renoviert und sämtliche Räume frisch gestrichen. Darüber hinaus wurden das Badezimmer und die Küche vollständig saniert.

Das gut geschnittene Wohnzimmer bietet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung einer gemütlichen Wohn- und Essecke. Ein besonderes Highlight ist der direkt angrenzende Balkon mit Blick auf den Wandsbeker Marktplatz - ein attraktiver Außenbereich mitten im urbanen Umfeld.

Das halbe Zimmer eignet sich ideal als separates Schlafzimmer.

Die vollständig erneuerte Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Diese verfügt über helle Ober- und Unterschränke, einen E-Herd mit Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube sowie eine Kühl- und Gefrierkombination.

Das ebenfalls vollständig erneuerte, innenliegende Badezimmer ist modern gestaltet und mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, die Warmwasseraufbereitung über einen neuen Durchlauferhitzer. Ein Glasfaseranschluss ist vorbereitet.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in der Wandsbeker Marktstraße 81 und somit vis á vis, verkehrsgünstig, zum Bus- und U-Bahnhof Wandsbek Markt gelegen. Des Weiteren befinden sich das Wandsbek Quarree sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Banken direkt vor der Tür. Die Innenstadt kann in ca. 15 min. erreicht werden.

Sonstiges:

Für das Gebäude liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit dem Kennwert 73,1kWh(m²*a) vor
Befuerung: KWK, fossil
Baujahr: 1957
Baujahr des Wärmeerzeugers 2009
Energieeffizienzklasse: B
Der Energieverbrauch für Warmwasser wurde im Kennwert

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 1,5 Zimmer

- > 45 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1837



berücksichtigt.

Es wird eine Mindestmietdauer von 1 Jahr vereinbart.

Die Kosten für Strom und Wasser sind nicht in den Betriebskosten enthalten.

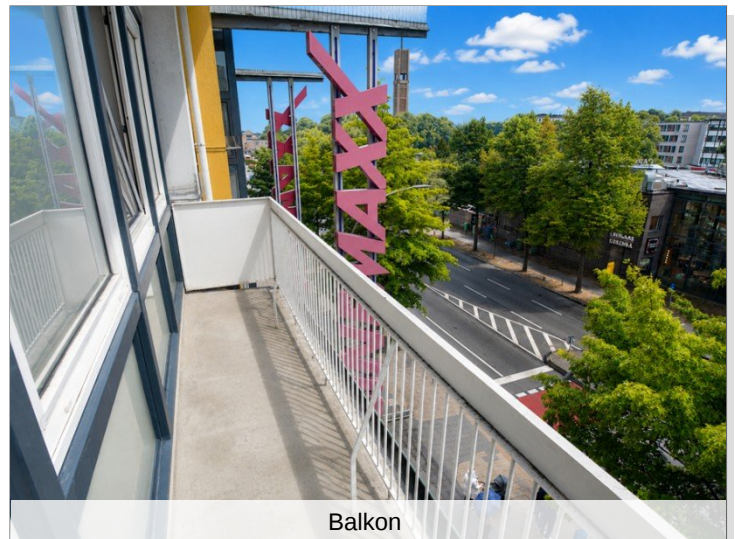
Objektbilder:



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Balkon



Schlafzimmer



Balkon

Flachsbarth & Kullick

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

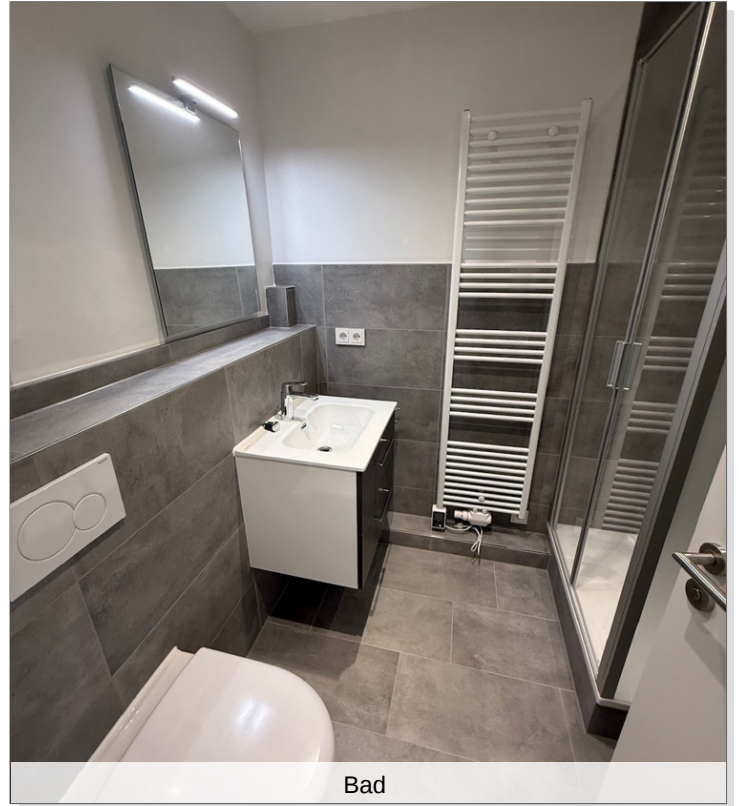
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 1,5 Zimmer

- > 45 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1837



Küche



Bad



Küche



Bad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 1,5 Zimmer

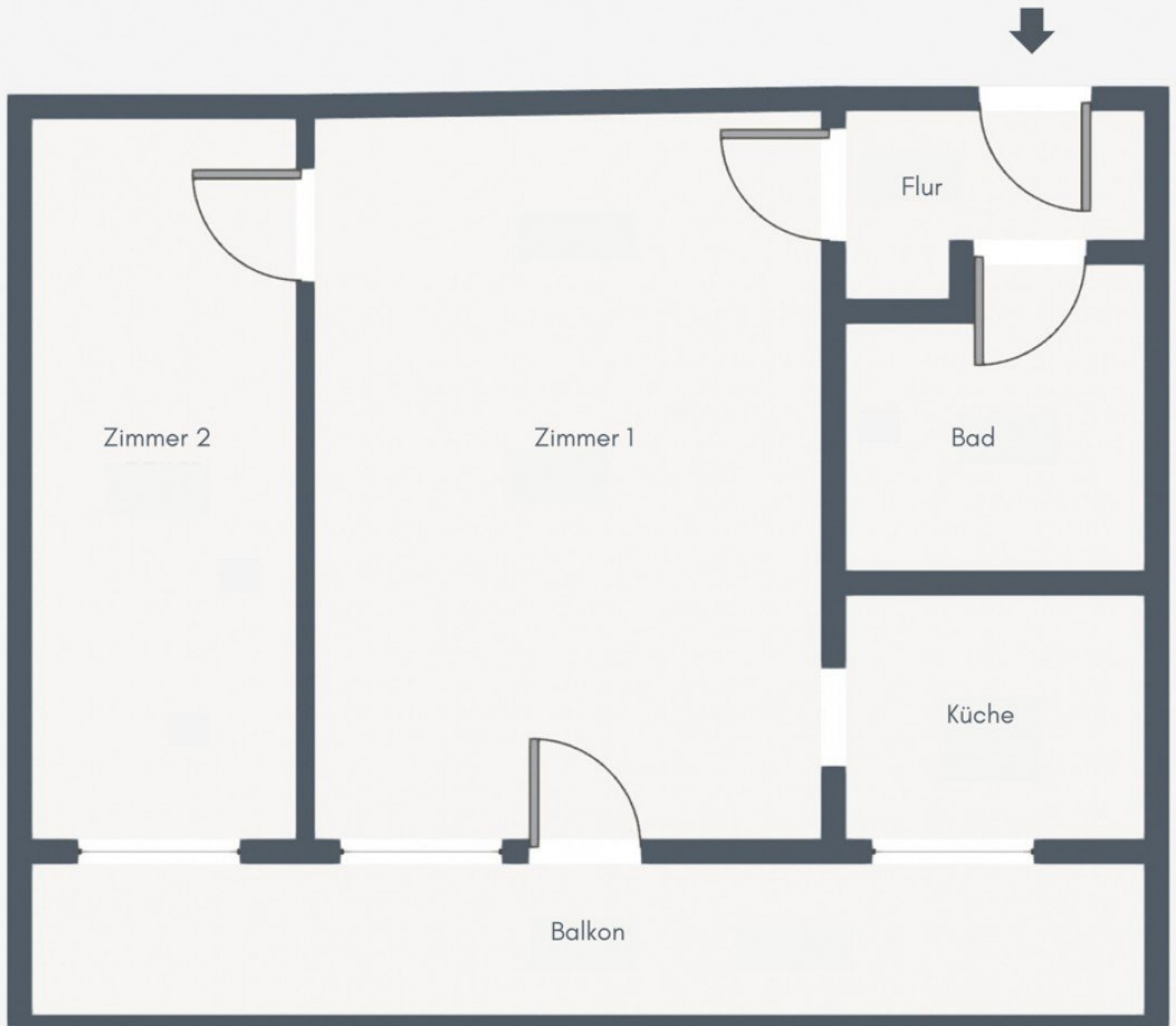
- > 45 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1837



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 1,5 Zimmer

- > 45 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1837



Grundriss

Eckdaten

> 1,5 Zimmer

> Objektnummer: GR1837



Ansprechpartner:

E-Mail: c.bellingrodt@flachsbarthkullick.de

Firmendaten:

Zuständige Berufsaufsichtsbehörde
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt HH-Nord
Kümmellstrasse 7, 20243 Hamburg
Telefon: 040 - 42828-0, Fax: 040 - 4282935

Ihre Notizen: