

EXPOSÉ

**Erstbezug nach Sanierung: Schöne 1-Zimmer-Wohnung
mit großer Wohnküche & Balkon in Barmbek-Süd**



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 22081 Hamburg
Baujahr: 1954
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 30,14 m²
Nebenkosten (ca.): 130,- €
Heizkosten (ca.): 60,- €
Warmmiete (ca.): 605,- €
Etage: 1

**Kaltmiete
€ 475,-**

> Etagenwohnung
> Hamburg
> 1 Zimmer

> 30,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1825



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	22081 Hamburg - Barmbek-Süd (Stadtteil), Bürgerstraße 38
Baujahr	1954
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	30,14 m ²
Kaltmiete	475,- €
Nebenkosten (ca.)	130,- €
Heizkosten (ca.)	60,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	605,- €
Kaution	1.425,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	228 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2018-04-22
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	1954
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01. November 2026

Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, welches 1954 erbaut wurde. Das Haus verfügt neben dem Erdgeschoss über drei weitere Geschosse mit je zwei Wohnungen. Das Haus ist unterkellert. Hier befinden sich die Abstellräume der einzelnen Wohnungen.

Die Wohnung wird aktuell frisch und umfassend saniert und befindet sich

in den finalen Zügen der Fertigstellung.

Ausstattung:

Die 1-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 30 m², die sich auf ein Wohn-/Schlafzimmer mit angrenzendem Balkon, eine geräumige Wohnküche mit moderner Einbauküche, Duschbad und Flur verteilen. Die Wohnung wurde von Grund auf erneuert und bietet ein modernes Wohnambiente. Ferner gehört ein eigener Kellerraum zur Wohnung.

Das Wohn-/Schlafzimmer mit Zugang zum Süd-/West-Balkon ist ca. 13 m² groß und verfügt über genügend Stellfläche für Wohnen und Schlafen in Kombination.

Die neue Küche ist ca. 12 m² groß und bietet ausreichend Raum für einen Esstisch. Sie ist mit einer hochwertigen L-Einbauküche in heller Optik mit Holzelementen ausgestattet, die über ein Cerankochfeld, einen Einbaubackofen, eine Dunstabzugshaube, eine Edelstahlspüle sowie ausreichend Stauraum in Ober- und Unterschränken verfügt. Ein Anschluss für einen Geschirrspüler ist ebenfalls vorhanden.

Das innenliegende Badezimmer (ca. 3,6 m²) ist mit einer Duschkabine, Waschbecken und WC ausgestattet.

Die Wohnung wurde frisch weiß gestrichen. Die Elektrik ist komplett erneuert.

Der Wohnbereich verfügt über frisch abgeschliffene Holzdielen. Das Badezimmer ist mit dunklen, großformatigen Bodenfliesen ausgestattet.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Lagebeschreibung:

Die inmitten einer ruhigen Wohnstraße gelegenen Wohnung befindet sich im schönen Stadtteil Hamburg-Barmbek Süd, in der Bürgerstraße. Diverse Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Hamburger-Meile) für den täglichen Bedarf sowie Ärzte sind im direkten Umfeld vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Buslinie 213) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Bahnstationen S Friedrichsberg (S1, S11) und U Hamburger Straße (U3) (U1) sind fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen. Die Hamburger Innenstadt ist circa 15 Minuten entfernt.

Sonstiges:

Für das Wohngebäude liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit dem Kennwert 228 kWh/(m²*a) vor.
Wesentlicher Energieträger: Erdgas L
Baujahr Gebäude: 1954
Baujahr Wärmeerzeuger: 2003
Energieeffizienzklasse: F

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 1 Zimmer

- > 30,14 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1825



Der Energieverbrauch für Warmwasser wurde im nicht Kennwert berücksichtigt.
Die Kosten für Strom sind nicht in den monatlichen Betriebskosten enthalten.

Es wird eine Mindestmietdauer von 1 Jahr vereinbart.
ACHTUNG: Für die Mitteilung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte per Mail eine Kurzbeschreibung Ihrer Person, vielen Dank!

Objektbilder:



Visualisierung der Einbauküche



Wohn-/Schlafzimmer



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 1 Zimmer

- > 30,14 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1825



Küche



Balkon



Bad

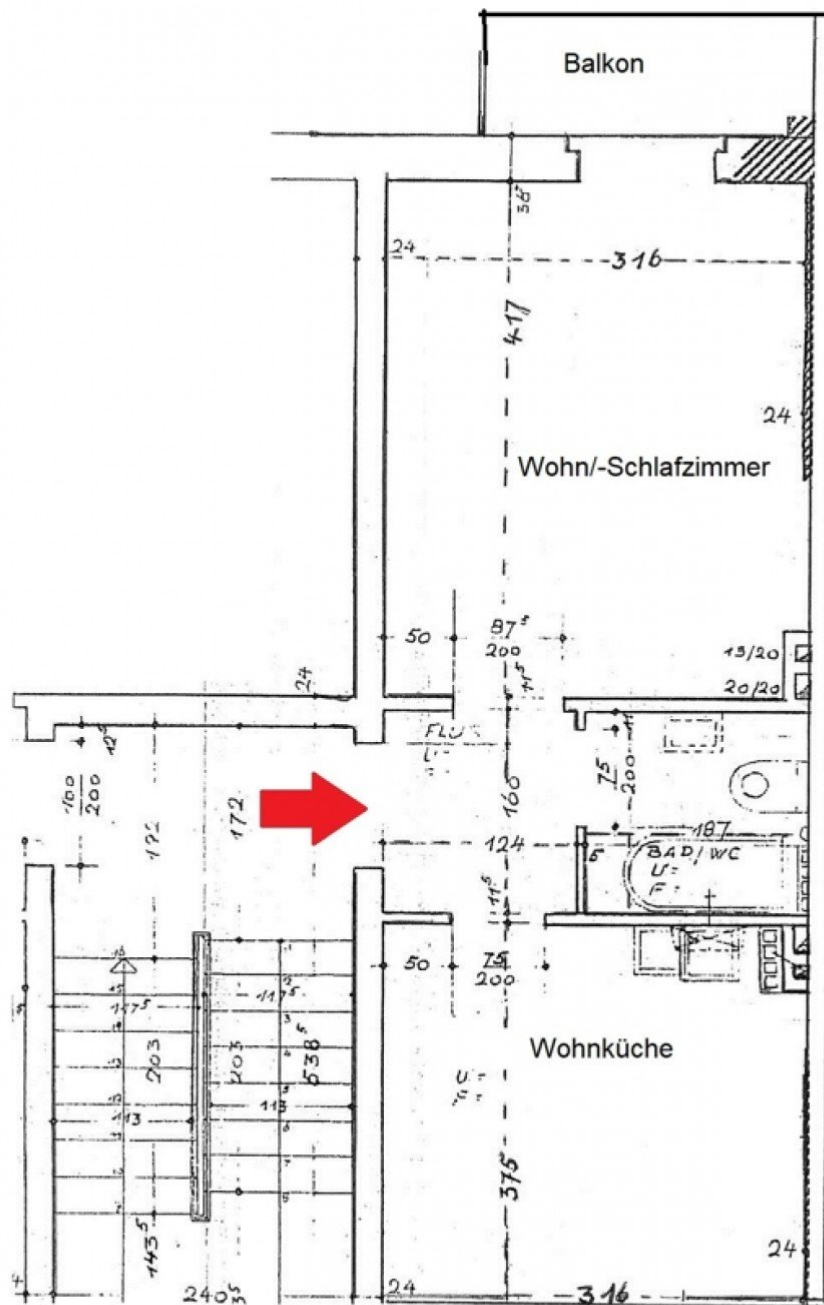
Flachsbarth & Kullick

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

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 1 Zimmer

- > 30,14 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1825



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Für zwischenzeitliche Änderungen können wir keine Haftung übernehmen.

Grundriss

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 1 Zimmer

- > 30,14 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1825



Herr Christian Heumann

Telefon: 0049402513325
E-Mail: c.heumann@flachsbarthkullick.de

Flachsbarth & Kullick Haus- und Hypothekenmakler seit 1908
Elisenstrasse 13

22087 Hamburg

Tel.: +49 (0) 40 - 25 133 25
Fax: +49 (0) 40 - 25 070 94
E-Mail: info@flachsbarthkullick.de
Internet: www.flachsbarthkullick.de

Vertretungsberechtigter:
Inhaber Carsten Bellingrodt, Horst Bellingrodt

Registergericht: AG Hamburg
Handelsregisternummer: HRA 45646
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE5101800379
Berufskammer: Handelskammer Hamburg

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das
Ordnungsamt / Berufsaufsichtsbehörde der Freien und Hansestadt
Hamburg.

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

Ihre Notizen: