

# EXPOSÉ

## Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in Wandsbek zu vermieten



### ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung  
Adresse: 22049 Hamburg  
Baujahr: 1964  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 42,74 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 165,- €  
Heizkosten (ca.): 80,- €  
Warmmiete (ca.): 590,- €  
Anzahl Etagen: 2

**Kaltmiete  
€ 425,-**

### Flachsbarth & Kullick

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

> Dachgeschosswohnung

> Hamburg

> 2 Zimmer

> 42,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: GR1821



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	22049 Hamburg - Wandsbek (Stadtteil), Lesserstraße 77c
Baujahr	1964
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	42,74 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	425,- €
Nebenkosten (ca.)	165,- €
Heizkosten (ca.)	80,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	590,- €
Kaution	1.275,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	128 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-02-22
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1964
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01. August 2026

## Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Wandsbek. Das Mehrfamilienhaus wurde 1964 erbaut und verfügt über drei Etagen. Pro Etage befinden sich zwei Wohnungen. Des Weiteren ist das Haus unterkellert. Hier befinden sich die Kellerabteile der einzelnen

Wohnungen.

## Ausstattung:

Die gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 42,74 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche verteilt sich auf Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer sowie den Flur. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung.

Das Wohnzimmer ist freundlich geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Essecke. Vom Wohnzimmer gelangen Sie in das Schlafzimmer, welches über genügend Stellfläche für ein Bett und einen Kleiderschrank verfügt.

Die Küche ist großzügig gestaltet und bietet Anschlussmöglichkeiten für die üblichen Küchengeräte.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Ein Anschluss für eine eigene Waschmaschine ist vorhanden.

Ein praktischer Flur verbindet die einzelnen Räume miteinander und bietet zusätzlichen Stauraum.

In den Wohnräumen sowie im Flur ist Laminatboden verlegt. Die Küche hat PVC als Fußbodenmaterial und das Badezimmer ist gefliest.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Boiler bzw. Durchlauferhitzer.

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in Hamburg-Wandsbek. Die Innenstadt kann durch die guten Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel (Buslinien 8, 36, 171, 271 mit Anschluss zur Bahn U1) in ca. 20 Minuten erreicht werden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

## Sonstiges:

Für dieses Gebäude liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit dem Kennwert 128 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) vor. Befeuungsart: Öl, Baujahr Gebäude: 1964, Baujahr der Anlagentechnik: 1996

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

Es wird eine Mindestmietdauer von einem Jahr vereinbart.

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

## Objektbilder:

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Hamburg

> 2 Zimmer

> 42,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: GR1821



Wohnzimmer



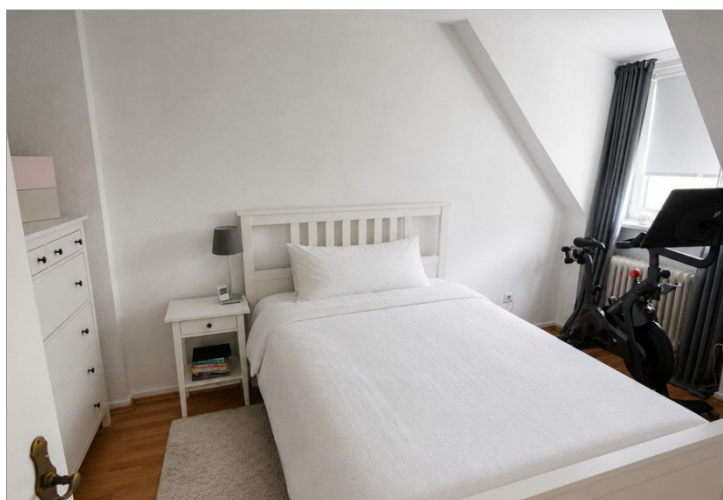
Küche



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer

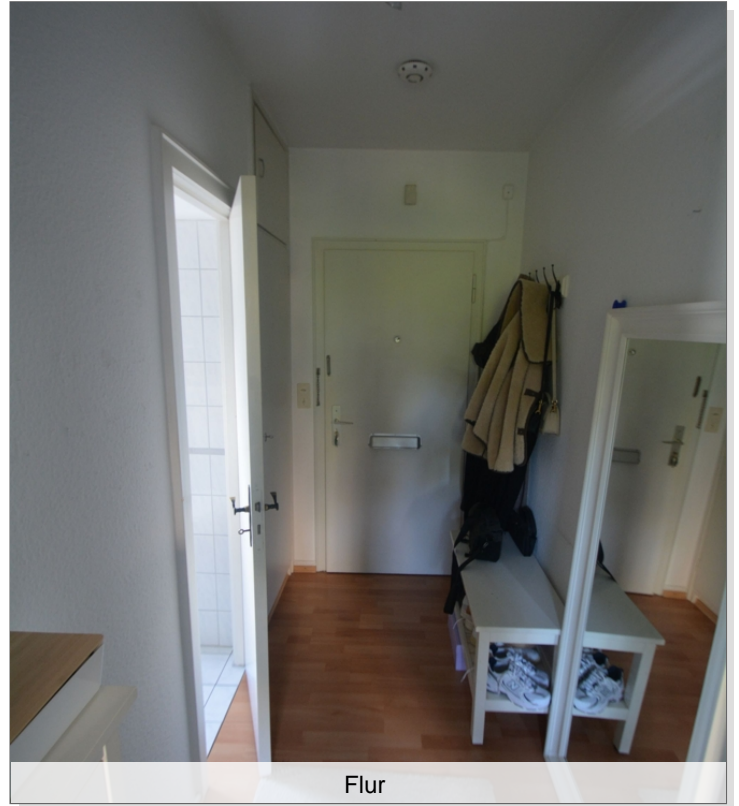
# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Hamburg
- > 2 Zimmer

- > 42,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1821



Bad



Flur



Flur

