

EXPOSÉ

Gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung in Rahlstedt



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 22149 Hamburg

Baujahr: 1974

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 68,34 m²

Nutzfläche (ca.): 8 m²

Nebenkosten (ca.): 290,- €

Heizkosten (ca.): 160,- €

Warmmiete (ca.): 1.040,- €

**Kaltmiete
€ 750,-**

Flachsbarth & Kullick

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

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

> Dachgeschosswohnung

> Hamburg

> 2 Zimmer

> 68,34 m² Wohnfläche

> Objektnummer: GR1842



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	22149 Hamburg - Rahlstedt (Stadtteil), Hauke-Haien-Weg 21
Baujahr	1974
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	68,34 m²
Nutzfläche (ca.)	8 m²
Kaltmiete	750,- €
Nebenkosten (ca.)	290,- €
Heizkosten (ca.)	160,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.040,- €
Kaution	2.250,- €
Anzahl Etagen	3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	154,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-03-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2014
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01. Dezember 2026

Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses, welches 1974 erbaut wurde. Das Haus verfügt neben dem Erdgeschoss über zwei weitere Geschosse mit je drei Wohnungen. Das Haus ist unterkellert. Hier befinden sich die Abstellräume der einzelnen Wohnungen.

Ausstattung:

Die gepflegte 2-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 68,34 m² Wohnfläche einen gut durchdachten Grundriss mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer, Flur und praktischer Abstellkammer. Ergänzt wird das attraktive Wohnangebot durch einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Die Wohnung wurde 2019 umfangreich modernisiert. Unter anderem wurde die gesamte Elektrik erneuert, eine neue Küche eingebaut, die Wohnung renoviert, ein neuer Fußboden verlegt sowie die Zimmertüren und Rahmen gestrichen.

Das großzügig geschnittene Wohnzimmer ist zur Rückseite des Gebäudes gelegen und bekommt durch die Fensterfront eine helle Wohnatmosphäre verliehen.

Das geräumige Schlafzimmer bietet Stellfläche für ein großes Bett sowie für einen Kleiderschrank.

Die Küche verfügt über eine schöne Einbauzeile mit weißen Ober- und Unterschränken, dunkler Arbeitsplatte, Spüle, einen 4-Platten-E-Herd mit Cerankochfeld und Dunstabzugshaube. Anschluss und Stellplatz für eine eigene Waschmaschine oder Geschirrspülmaschine sind vorhanden. Des Weiteren ist Stellfläche für einen kleinen Esstisch gegeben.

Das innenliegende Badezimmer ist hell gefliest und mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet.

In Schlafzimmer, Küche, Flur und Abstellkammer wurde ist ein Vinyl-Fußboden verlegt. Im Wohnzimmer befindet sich Stäbchen-Parkett. Das Bad verfügt über helle Bodenfliesen.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über die Zentralheizung und die Warmwasseraufbereitung über einen Durchlauferhitzer im Bad sowie einen Boiler in der Küche.

Lagebeschreibung:

Rahlstedt ist der größte Stadtteil des Bezirks Wandsbek. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Apotheken sind im Umfeld gelegen. Eine Bushaltestelle (Linien 168) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt und ermöglicht die Anbindung zum Bahnhof Hamburg-Rahlstedt. Von dort lässt sich die Hamburger Innenstadt in ca. 15 Minuten erreichen. Die Autobahnen A1 und A24 sind ebenfalls in der Nähe.

Sonstiges:

Für dieses Gebäude liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit dem Kennwert 154,6 kWh vor.

Befuerungsart: Heizöl

Baujahr: 1974

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Hamburg

> 2 Zimmer

> 68,34 m² Wohnfläche

> Objektnummer: GR1842



Baujahr der Anlagentechnik: 2014

Energieverbrauch für Warmwasser ist im Kennwert berücksichtigt.

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

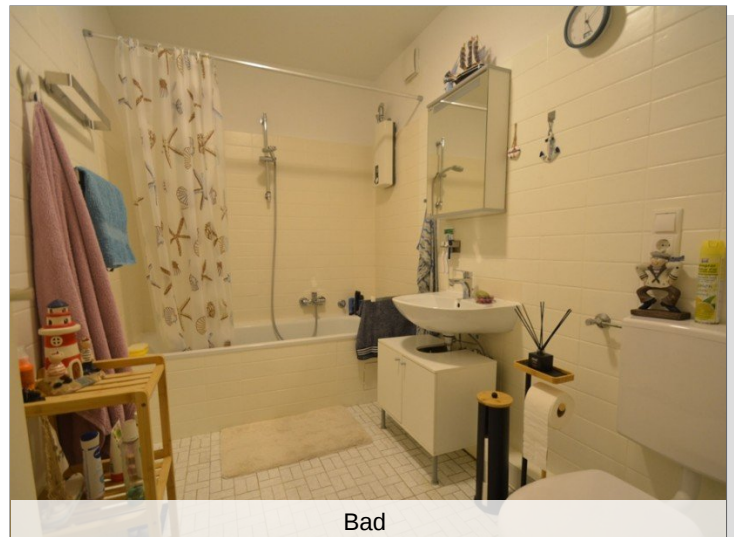
Objektbilder:



Wohnzimmer



Küche



Bad



Schlafzimmer



Flur

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

> 68,34 m² Wohnfläche

> Objektnummer: GR1842



Hausansicht

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Hamburg

> 2 Zimmer

> 68,34 m² Wohnfläche

> Objektnummer: GR1842



Ansprechpartner:

Herr Gregor Ramöller

Telefon: 0049402513325

E-Mail: g.ramoeller@flachsbarthkullick.de

Firmendaten:

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

Freie und Hansestadt
Bezirksamt HH-Nord

Kümmellstrasse 7, 20243 Hamburg

Telefon: 040 - 42828-0, Fax: 040 - 4282935

Ihre Notizen: