FLACHSBARTH KULLICK
HAUS- UND HYPOTHEKENMAKLER SEIT 1908

EXPOSÉ

Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Südostbalkon und TG-Stellplatz!



VERMIETET

ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 22297 Hamburg / Alsterdorf
Baujahr: 1984
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 72 m²
Nebenkosten (ca.): 280,- €
Heizkosten (ca.): 120,- €
Warmmiete (ca.): 1.589,- €
Etage: 3

Kaltmiete € 1.224,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug ° Tel.: 040 / 2513325
Fax: 040 / 250 70 94 ° info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Hamburg / Alsterdorf
> 3 Zimmer
> 72 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1849



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	22297 Hamburg / Alsterdorf - Alsterdorf (Stadtteil), Alsterdorfer Straße 247
Baujahr	1984
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	72 m²
Kaltmiete	1.224,- €
Nebenkosten (ca.)	280,- €
Heizkosten (ca.)	120,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.589,- €
Kaution	3.672,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Miete 85,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	98 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-02-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1991
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.01.2027

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Hamburg / Alsterdorf
> 3 Zimmer
> 72 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1849



Objektbeschreibung:

Die Wohnanlage wurde 1984 erbaut und besteht aus insgesamt 18 Wohn- und Büroeinheiten. Diese verteilen sich auf die Hauseingänge Alsterdorfer Straße 247 und Carl-Cohn-Straße 71. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befinden sich Büroräume, im 2. und 3. Obergeschoss die Wohnungen.

Die Wohnanlage präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, Instandhaltungen werden regelmäßig durchgeführt. So wurde 2025 das Dach erneuert, und 2026 folgte der Austausch der Fenster.

Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und hat eine Wohnfläche von ca. 72m², die sich auf Wohnzimmer, Balkon, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, offene Küche, Vollbad, Abstell- und Garderobenkammer sowie Flur verteilen.

Mit Betreten der Wohnung kommt der besondere Charme der Wohnung hervor. Der offene Eingangsbereich mit direkter Anbindung an die Küche, Wohnzimmer und dem dritten Zimmer in Kombination mit den teilweise bodentiefen Fenstern ist etwas ganz Besonderes. Eine fantastische Helligkeit, der unverbaubare Blick vom Balkon sowie der offene Kamin im dritten Zimmer sind absolute Highlights.

Die offene Einbauküche mit Tresen passt sich optimal dem Gesamtbild an. Das moderne Vollbad wurde vor wenigen Jahren erneuert.

Vom Schlafzimmer abgehend befindet sich eine kleine Ankleide. Zwei weitere Abstellräume dienen als Stauraum. Beim Fußboden handelt es sich um Eichenparkett.

Zwei vorhanden Oberlichter im Wohnzimmer und Diele sorgen für zusätzliche Helligkeit.

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen über die Gasheizung (Fußbodenheizung). Die Fenster sind aus Kunststoff und wurden teilweise in 2026 erneuert.

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört mit zur Wohnung, der separat für monatlich 85,00 EUR mitvermietet wird.

Lagebeschreibung:

Die Wohnanlage befindet sich im beliebten Alsterdorf, das an Winterhude und den Hamburger Stadtpark angrenzt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Schulen sind im direkten Umfeld, zumeist fußläufig, erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht über die U-Bahn-Station Alsterdorf (U1) sowie die Buslinien 19 und 179. Die Hamburger Innenstadt ist in rund 20 Minuten erreichbar.

Sonstiges:

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor:
Kennwert: 98 kWh/(m²·a)
Wesentlicher Energieträger: Gas
Heizungsart: Zentralheizung
Baujahr Gebäude: 1984
Baujahr Wärmeerzeuger: 1991
Energieeffizienzklasse: C
Warmwasser im Kennwert enthalten: ja

Die Kaution beträgt drei Nettokaltmieten (3.672,00 EUR). Die Miete wird als Indexmiete vereinbart. Eine Anpassung ist erstmals ab dem 01.01.2029 möglich.

Objektbilder:


Esszimmer


Esszimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

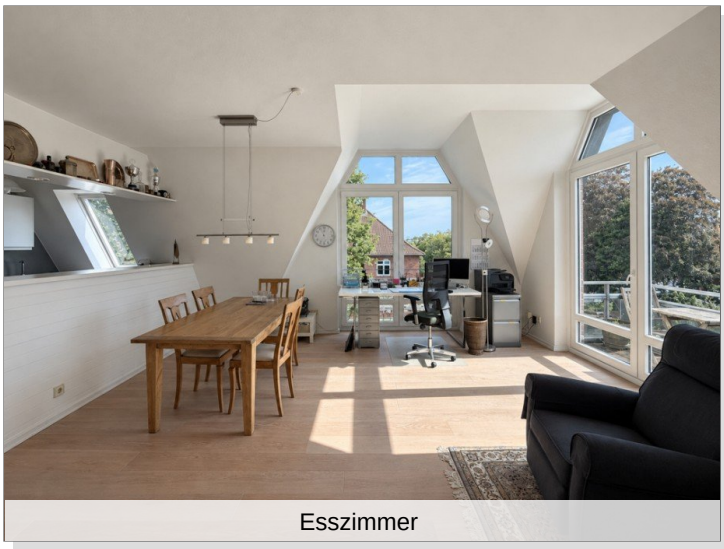
Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Hamburg / Alsterdorf
> 3 Zimmer
> 72 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1849




Esszimmer/ Blick in den offenen Küchenbreich


Küche


Esszimmer


Wohnzimmer


Balkon


Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Hamburg / Alsterdorf
> 3 Zimmer
> 72 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1849




Schlafzimmer


Flur


Schlafzimmer


Hausansicht


Flur


Zufahrt Tiefgarage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Hamburg / Alsterdorf
> 3 Zimmer
> 72 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1849





Tiefgarage



Wohnzimmer



Arbeitsecke



Bad

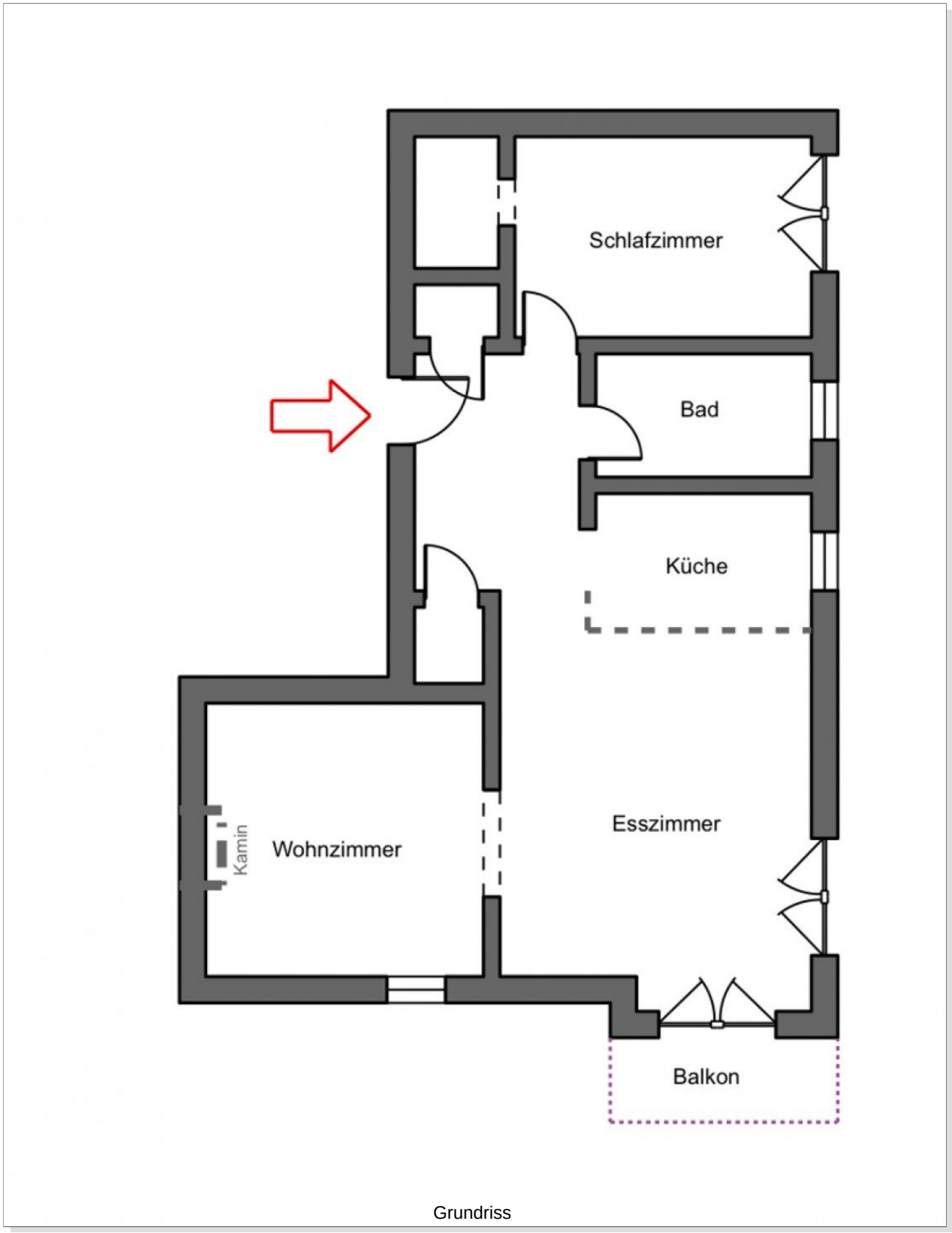
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Hamburg / Alsterdorf
> 3 Zimmer
> 72 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1849





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Flachsbarth & Kullick
Elisenstr. 13 ° 22087 Hambug
Tel.: 040 / 2513325 ° Fax: 040 / 250 70 94
info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Hamburg / Alsterdorf
> 3 Zimmer
> 72 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1849



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
Bezirksamt HH-Nord
Kümmellstrasse 7, 20243 Hamburg
Telefon: 040 - 42828-0, Fax: 040 - 4282935

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026