FLACHSBARTH KULLICK
HAUS- UND HYPOTHEKENMAKLER SEIT 1908

EXPOSÉ

Helles 1-Zimmer-Appartment mit Balkon nahe der Außenalster!



VERMIETET

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 22087 Hamburg
Baujahr: 1958
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 25,50 m²
Nebenkosten (ca.): 85,- €
Heizkosten (ca.): 30,- €
Warmmiete (ca.): 885,- €
Etage: 1

Kaltmiete € 800,-

© 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

> Etagenwohnung
> Hamburg
> 1 Zimmer
> 25,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1839



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	22087 Hamburg - Hohenfelde (Stadtteil), Ifflandstraße 54
Baujahr	1958
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	25,50 m²
Kaltmiete	800,- €
Nebenkosten (ca.)	85,- €
Heizkosten (ca.)	30,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	885,- €
Kaution	2.400,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	4
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	125 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2026-08-08
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1958
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Badezimmer	1
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Alternativ
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01. Januar 2027

Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, welches 1958 erbaut wurde. Die Wohnanlage liegt inmitten einer ruhig gelegenen Wohnstraße (Einbahnstraße) und verfügt über 63 Wohneinheiten, die sich auf die Hauseingänge 54-58 verteilen.

Das Haus ist unterkellert. Hier befinden sich die Abstellräume der einzelnen Wohnungen. Des Weiteren sind eine gemeinschaftliche Waschküche und ein Fahrradkeller im Haus vorhanden.

Aktuell wird das Dach vom Gebäude neu gedämmt und eingedeckt. Die Arbeiten sind voraussichtlich Ende November 2026 abgeschlossen.

Ausstattung:

Die angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und hat eine Wohnfläche von ca. 25,5 m², die sich auf ein Wohn-/ Schlafzimmer, Küche, Duschbad, Flur und Balkon verteilen. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls mit zur Wohnung.

Das helle Zimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine passende Einrichtung. Aktuell ist ein praktischer Einbauschrank verbaut worden. Der vorhandene Balkon ist gen Westen ausgerichtet und bietet erhöhten Wohnkomfort. Eine große Fensterfront sorgt für viel Tageslicht im Zimmer.

Eine moderne Einbauküche mit einem 4-Platten E-Herd mit Ceranfeld, Spüle, Kühlschrank mit Gefrierfach sowie Ober- und Unterschränke ist vorhanden.

Das Bad ist weiß gefliest und mit Dusche, Waschbecken, Spiegel und WC ausgestattet.

Zimmer, Küche und Flur verfügen über Vinyl-Fußboden

Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung, die Beheizung erfolgt über Fernwärme und die Warmwasseraufbereitung über einen Boiler/ Durchlauferhitzer.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in citynaher, beliebter und zentraler Lage und nur unweit der Außenalster sowie vom Einkaufszentrum "Hamburger Meile" entfernt. Die Alsterschwimmhalle liegt in unmittelbarer Nachbarschaft. Fußläufig erreichbar befinden sich die U-Bahnhaltestellen "Lübecker Straße" sowie "Uhlandstraße". Von hier aus lässt sich der Hamburger Hauptbahnhof innerhalb von wenigen Minuten erreichen.

Sonstiges:

Für die Wohnanlage liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor:
Energieverbrauch lt. Ausweis: 125 kWh/(m²a)
Energieträger: Fernwärme
Baujahr: 1958
Baujahr Wärmeerzeuger: 1958
Energieeffizienzklasse: D

Es wird eine Mindestmietdauer von 2 Jahren vereinbart sowie eine Staffelmiete. Die Staffelerhöhungen betragen zum 1.7.2028 825 EUR,

© 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

> Etagenwohnung
> Hamburg
> 1 Zimmer
> 25,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1839



zum 1.1.2030 855 EUR, zum 1.7.2031 890 EUR und zum 1.1.2033 925 EUR.

Objektbilder:


Wohn/-Schlafzimmer


Wohn/-Schlafzimmer


Balkon


Hausansicht

© 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

> Etagenwohnung
> Hamburg
> 1 Zimmer
> 25,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1839




Küche


Flur


Badezimmer

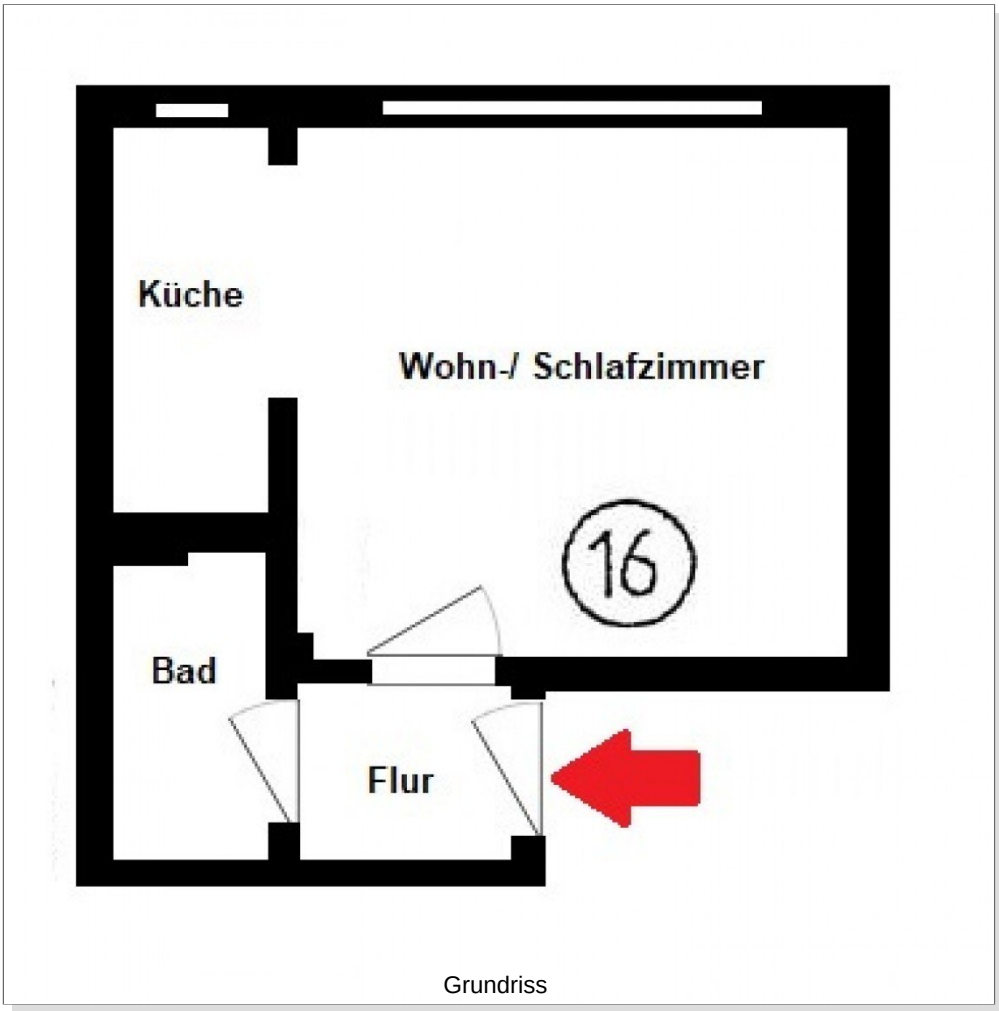
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Hamburg
> 1 Zimmer
> 25,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1839





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

> Etagenwohnung
> Hamburg
> 1 Zimmer
> 25,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1839



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