FLACHSBARTH KULLICK
HAUS- UND HYPOTHEKENMAKLER SEIT 1908

EXPOSÉ

Kompakter Wohnkomfort trifft auf gefragte Winterhuder Lage - frischt renoviert und einzugsbereit!



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 22299 Hamburg
Baujahr: 1955
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 21,87 m²
Hausgeld (ca.): 256,- €
Anzahl Etagen: 5
Aufzug: Personenaufzug
Energieausweis: Verbrauchsausweis

Kaufpreis € 172.500,-

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Hamburg
> 1 Zimmer
> 21,87 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB950



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	22299 Hamburg - Winterhude (Stadtteil)
Baujahr	1955
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	21,87 m²
Kaufpreis	172.500,- €
Hausgeld (ca.)	256,- €
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	145 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2034-07-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2011
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Badezimmer	1
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Alternativ
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	Die Courtage beträgt für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Die Wohnanlage Eppendorfer Stieg 1-5 / Sierichstraße 148 wurde 1955 erbaut und umfasst 317 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit sowie 10 Garagen. Den Großteil bilden 1-Zimmer-Apartments. Im Keller befinden sich die Abstellräume der Wohnungen, ein Waschkeller und ein Fahrradkeller.

In der Wohnanlage werden regelmäßig Instandhaltungen durchgeführt. So wurden 2023 die Instandsetzung der Aufzüge und 2024 die Sanierung der Abwasserleitungen beschlossen.

Im Januar 2026 beschloss die Eigentümergemeinschaft die umfassende Sanierung der Treppenhäuser und Wohnungseingangstüren sowie der Klingelanlage einschließlich der Elektroverteilungen zu den einzelnen Wohnungen.

Ausstattung:

Das 1-Zimmer-Apartment befindet sich im Erdgeschoss mit Ausrichtung zum Innenhof. Die Wohnfläche von ca. 21,87 m² verteilt sich auf ein Wohn-/Schlafzimmer, eine Küchenzeile, Flur sowie ein Duschbad.

Die Wohnung präsentiert sich nach kürzlich abgeschlossenen optischen Auffrischungsarbeiten im November 2026 in einem gepflegten Zustand. Ein neuer Bodenbelag, frisch gestrichene Wände sowie eine neue Küchenzeile sorgen für ein ansprechendes Wohnambiente.

Das kompakt geschnittene Wohn-/Schlafzimmer bietet beste Voraussetzungen für eine passende Einrichtung. Der neu verliegte Vinylboden in Holzoptik schafft eine wohnliche Atmosphäre.

Die neue Einbauküche ist platzsparend in den Flur integriert und verfügt über Ober- und Unterschränke, eine Spüle, ein Cerankochfeld mit zwei Kochplatten sowie einen Kühlschrank. Die Arbeitsplatte in Holzoptik bildet einen harmonischen Kontrast zu den schwarzen Unterschränken mit praktischen Schubladen.

Das gepflegte und innenliegende Duschbad ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und WC ausgestattet.

Die Fenster sind doppelt isolierverglast (Baujahr 1983). Die Beheizung erfolgt über Fernwärme und die Warmwasseraufbereitung über Boiler in Küche und Bad.

Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum. Waschmaschinen stehen im gemeinschaftlichen Waschkeller zur Verfügung.

Die Wohnung wird frei geliefert und bietet sowohl für eine möblierte Vermietung als auch zur Eigennutzung attraktive Möglichkeiten.

Lagebeschreibung:

Die Wohnanlage befindet sich in absoluter Top-Lage im beliebten Hamburger Stadtteil Winterhude. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der Winterhuder Marktplatz mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Cafés, Restaurants sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie die U-Bahn-Station Sierichstraße gewährleistet. Die Hamburger Innenstadt ist in rund 15 Minuten bequem erreichbar.

Sonstiges:

Für die Wohnanlage liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor:

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Hamburg
> 1 Zimmer
> 21,87 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB950



Ausweistyp: Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 159 kWh/(m²·a)
Wesentlicher Energieträger: Fernwärme
Heizungsart: Fernwärme
Baujahr Gebäude: 1955
Baujahr Wärmeerzeuger: 2011
Energieeffizienzklasse: E
Warmwasser im Kennwert enthalten: ja

Objektbilder:



Wohn-/Schlafzimmer



Wohn-/Schlafzimmer



Küchenzeile



Hausflur



Hausansicht Eppendorfer Stieg 3

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Hamburg
> 1 Zimmer
> 21,87 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB950





Hausansicht Eppendorfer Stieg 1 und 3



Bad



Fensterfront

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Hamburg
> 1 Zimmer
> 21,87 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB950





Grundriss

© 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

> Erdgeschosswohnung
> Hamburg
> 1 Zimmer
> 21,87 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB950



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