

EXPOSÉ

Kurzfristig zu vermieten! Erstbezug nach Modernisierung -
schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 22089 Hamburg / Eilbek
Baujahr: 1957
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 51,08 m²
Nutzfläche (ca.): 8 m²
Nebenkosten (ca.): 110,- €
Warmmiete (ca.): 960,- €
Etage: 3

**Kaltmiete
€ 850,-**

Flachsbarth & Kullick

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

> Etagenwohnung
> Hamburg / Eilbek
> 2 Zimmer

> 51,08 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB1822



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	22089 Hamburg / Eilbek - Eilbek (Stadtteil), Maxstraße 27
Baujahr	1957
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	51,08 m ²
Nutzfläche (ca.)	8 m ²
Kaltmiete	850,- €
Nebenkosten (ca.)	110,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	960,- €
Kaution	2.550,- €
Etage	3
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	216,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-11-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.08.2026

Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Rotklinker-Mehrfamilienhauses, welches 1957 erbaut wurde. Der Hauseingang verfügt über 8 Wohneinheiten verteilt auf vier Etagen (Hochparterre sowie 1.-3. Obergeschoss) mit jeweils zwei Wohnungen pro Etage. Zudem verfügt das Haus über einen Keller und Dachboden,

wo sich die Abstellräume zu den Wohnungen befinden. Im Dachboden ist zusätzlich ein Trockenraum vorhanden.

Ausstattung:

Es handelt sich um einen Erstbezug nach Modernisierung. Zu den ausgeführten Arbeiten zählen:

- neue Elektrik inkl. Gegensprechanlage
- Einbauküche
- Sämtliche Fußböden (Vinyl/ Eiche)
- Malerarbeiten (Wände und Decken)
- Austausch der Türen/ Türzargen
- neue Sanitärgegenstände im Badezimmer (Waschbecken, WC, Dusche mit Duschtrennung und Handtuchheizkörper)

Die im 3. Obergeschoss gelegene Wohnung besticht durch ihre Helligkeit. Vom Wohnzimmer (ca. 22m²) abgehend befindet sich die Loggia mit Süd-West-Ausrichtung, von der ein unverbaubarer Ausblick in den grünen Hinterhof besteht. Die Küche, welche mit einer neuen Einbauküche (Herd mit Ceranfeld und Backofen, Spüle, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank mit Gefrierfach, Dunstabzugshaube sowie Ober- und Unterschränke) ausgestattet ist, geht ebenfalls vom Wohnzimmer ab. Eine Speisekammer bietet Abstellmöglichkeiten für Vorräte.

Das Schlafzimmer (ca. 13m²) ist quadratisch geschnitten und bieten ausreichend Platz für die passende Einrichtung. Die bodentiefen Fenster sind ein weiteres Highlight der Wohnung.

Im innenliegenden Badezimmer (mit elektrischem Lüfter) befinden sich eine Dusche mit Duschtrennung, Waschbecken und WC. Für zusätzlichen Komfort sorgt der neue Handtuchheizkörper.

Der Flur verfügt über eine kleine Abseite.

Zur Wohnung gehören jeweils ein Keller- und Bodenraum.

Beheizt wird die Wohnung über eine frisch gewartete Gasetagenheizung, die ebenfalls für die Warmwasseraufbereitung zuständig ist.

Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im beliebten und zentral gelegenen Stadtteil Eilbek. Einkaufsmöglichkeiten aller Art (z.B. EKZ Hamburger Meile oder Wandsbeker Quarree) sind in wenigen Minuten zu erreichen. Der Eilbeker-Park und der Mühlenteichpark befinden sich vis-à-vis und eignen sich perfekt für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten. Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz besteht durch die fußläufig erreichbare U-Bahn-Haltestelle Ritterstraße, der Buslinie 16 sowie der S-Bahn-Haltestelle Friedrichsberg. Die Hamburger Innenstadt

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg / Eilbek
- > 2 Zimmer

- > 51,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB1822



ist in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Sonstiges:

Für dieses Gebäude liegt ein bedarfsorientierter Energieausweis mit folgenden Daten vor:

Kennwert: 216,2 kWh/ (m²*a)
Energieträger: Gas
Baujahr: 1957
Baujahr der Anlagentechnik: 1993
Energieeffizienzklasse: G

Die Kosten für Gas, Wasser und Strom sind nicht in den monatlichen Kosten enthalten.

Es wird eine Mindestmietdauer von zwei Jahren vereinbart.

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

Objektbilder:



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Ausblick von Loggia



Ausblick von Loggia

Flachsbarth & Kullick

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

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg / Eilbek
- > 2 Zimmer

- > 51,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB1822



Schlafzimmer



Küche



Schlafzimmer



Hausansicht



Küche



Rückansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg / Eilbek
- > 2 Zimmer

- > 51,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB1822



Loggia



Bad



Loggia



Flur

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg / Eilbek
- > 2 Zimmer

- > 51,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB1822



