

# 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 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 8 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 110,- €  
Warmmiete (ca.): 960,- €  
Etage: 3

**Kaltmiete  
€ 850,-**

> Etagenwohnung  
> Hamburg / Eilbek  
> 2 Zimmer

> 51,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: CB1822b



## Objekteckdaten:

|                                          |                                                              |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Objektart                                | Etagenwohnung                                                |
| Adresse                                  | 22089 Hamburg / Eilbek - Eilbek (Stadtteil),<br>Maxstraße 27 |
| Baujahr                                  | 1957                                                         |
| Zimmerzahl                               | 2                                                            |
| Wohnfläche (ca.)                         | 51,08 m <sup>2</sup>                                         |
| Nutzfläche (ca.)                         | 8 m <sup>2</sup>                                             |
| 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 <sup>2</sup> *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 Duschabtrennung und Handtuchheizkörper)

Die im 3. Obergeschoss gelegene Wohnung besticht durch ihre Helligkeit. Vom Wohnzimmer (ca. 22m<sup>2</sup>) 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. 13m<sup>2</sup>) 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 Duschabtrennung, 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: CB1822b



ist in ca. 15 Minuten zu erreichen.

## Sonstiges:

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

Kennwert: 216,2 kWh/ (m<sup>2</sup>\*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:



Ausblick von Loggia



Ausblick von Loggia



Wohnzimmer



Schlafzimmer

## Flachsbarth & Kullick

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

# Eckdaten

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

- > 51,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: CB1822b



Schlafzimmer



Hausansicht



Küche



Hausansicht



Küche



Rückansicht

# Eckdaten

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

- > 51,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: CB1822b



Loggia



Bad



Loggia

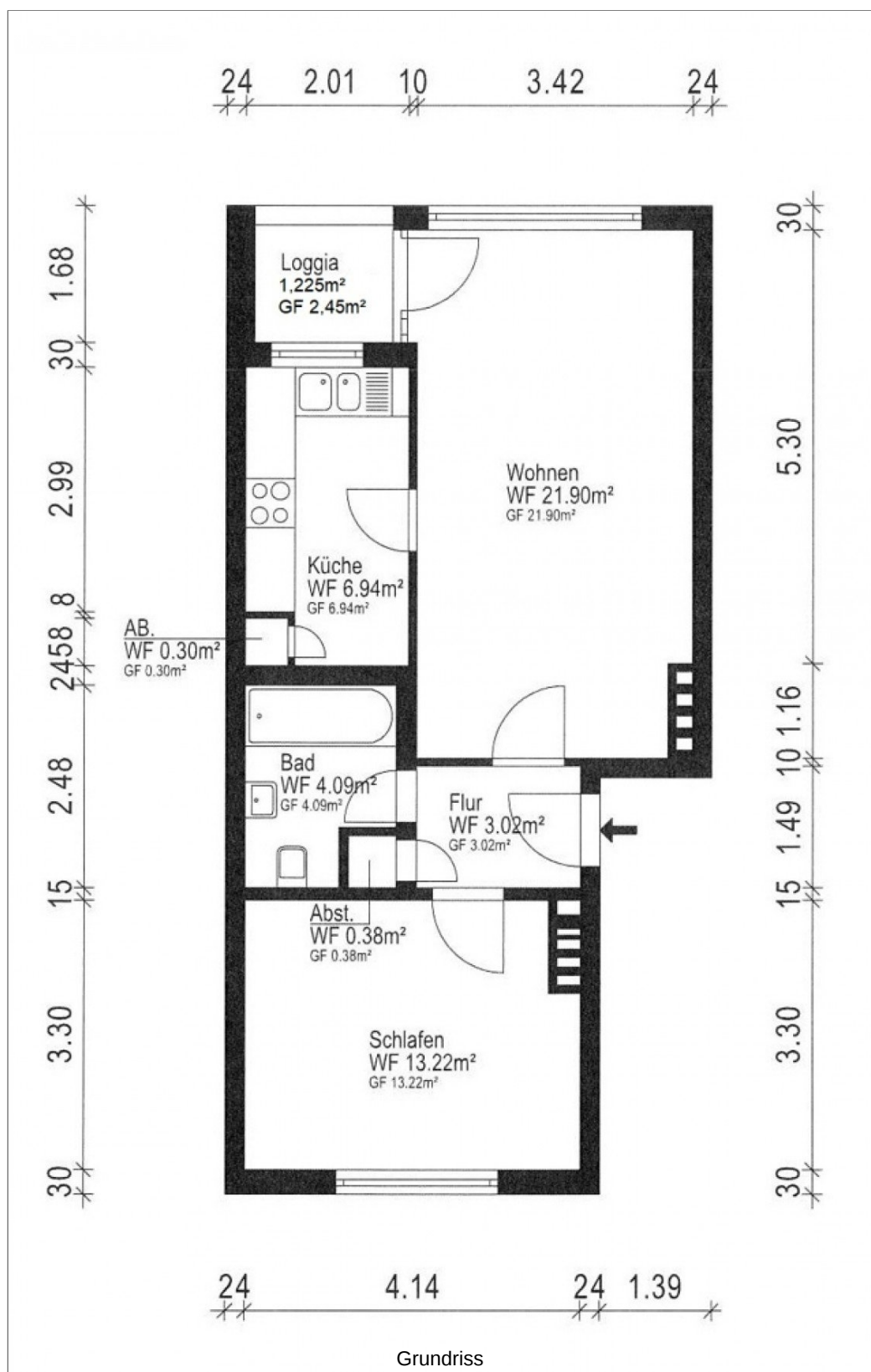


Flur

# Eckdaten

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

- > 51,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: CB1822b



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

- > 51,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB1822b



**Herr Gregor Ramöller**

**Telefon: 0049402513325**

**E-Mail:** [g.ramoeller@flachsbarthkullick.de](mailto: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](mailto:info@flachsbarthkullick.de)  
Internet: [www.flachsbarthkullick.de](http://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:**