

EXPOSÉ

Mitten in Wandsbek: Frisch modernisierte 2,5-Zimmer-Wohnung
kurzfristig zu vermieten



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 22041 Hamburg

Baujahr: 1957

Zimmerzahl: 2,5

Wohnfläche (ca.): 85 m²

Nutzfläche (ca.): 6 m²

Nebenkosten (ca.): 250,- €

Heizkosten (ca.): 100,- €

Warmmiete (ca.): 1.550,- €

**Kaltmiete
€ 1.300,-**

Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 ° 22087 Hamburg ° Tel.: 040 / 2513325

Fax: 040 / 250 70 94 ° info@flachsbarthkullick.de ° www.flachsbarthkullick.de

> Etagenwohnung
> Hamburg
> 2,5 Zimmer

> 85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1838



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung		
Adresse	22041 Hamburg - Wandsbek (Stadtteil), Wandsbeker Marktstraße 81		
Baujahr	1957		
Zimmerzahl	2,5		
Wohnfläche (ca.)	85 m ²		
Nutzfläche (ca.)	6 m ²		
Kaltmiete	1.300,- €		
Nebenkosten (ca.)	250,- €		
Heizkosten (ca.)	100,- €		
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja		
Warmmiete (ca.)	1.550,- €		
Kaution	3.900,- €		
Etage	3		
Anzahl Etagen	4		
Balkon	ja		
Energieausweis	Verbrauchsausweis		
Wesentlicher Energieträger	GAS		
Energieverbrauchskennwert	73,10 kWh / (m ² *a)		
Energieausweis gültig bis	2027-04-10		
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014		
Energieausweis Werteklasse	B		
Energieausweis Baujahr	2009		
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Heizung	Fernheizung		
Haustiere	nein		
Zustand	gepflegt		
bezugsfrei ab	sofort		

Objektbeschreibung:

Die inserierte Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses, welches 1957 erbaut wurde. Neben dem Erdgeschoss verfügt das Gebäude über drei weitere Etagen. Zudem ist das Haus unterkellert. Hier befinden sich die einzelnen

Abstellräume der Wohnungen.

Ausstattung:

Mit ca. 85,00 m² Wohnfläche bietet die sanierte Wohnung ein großzügiges und vielseitig nutzbares Zuhause. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst einen großzügigen Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon, zwei weitere gut geschnittene Räume, eine separate Küche, ein modernes Badezimmer sowie einen Flur. Ein eigener Kellerraum ergänzt das attraktive Raumangebot und schafft zusätzlichen Stauraum.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Wohn- und Essecke. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den angrenzenden Balkon, der einen schönen Blick auf den Wandsbek Markt bietet und den Wohnbereich attraktiv erweitert.

Ebenfalls vom Wohnzimmer abgehend befindet sich das Schlafzimmer und 3. Zimmer (halbes Zimmer), welches ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Beide Zimmer liegen nach hinten hinausgelegen und bietet aufgrund des guten Schnittes viel Platz für eine passende Einrichtung.

Die neu gestaltete Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Diese verfügt über ausreichend Stauraum, Spüle, Herd mit Cerankochfeld und Backofen, eine Geschirrspülmaschine sowie eine Kühl-/Gefrierkombination.

Auch das Badezimmer ist vollständig erneuert und modern gestaltet. Neben einer Dusche, einem Waschbecken und WC bietet es eine praktische Stellfläche für die eigene Waschmaschine.

Neben der Erneuerung von Bad und Küche ist die Elektrik ebenfalls neu und es sind sämtliche Maler- und Fußbodenarbeiten ausgeführt worden.

Die Wohnung verfügt über isolierverglaste Kunststofffenster. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, die Warmwasseraufbereitung über eine Therme. Ein Glasfaseranschluss ist vorbereitet.

Lagebeschreibung:

Die Fläche befindet sich in der Wandsbeker Marktstraße 81 und somit vis á vis, verkehrsgünstig, zum Bus- und U-Bahnhof Wandsbek Markt gelegen. Des Weiteren befinden sich das Wandsbek Quarree sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Banken direkt vor der Tür. Die Innenstadt kann in ca. 15 min. erreicht werden.

Sonstiges:

Für das Gebäude liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit folgenden Daten vor:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 2,5 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1838



Kennwert: 73,1kWh(m²*a)

Befuerung: Fernwärme

Baujahr: 1957

Baujahr des Wärmeerzeugers 2009

Energieeffizienzklasse: B

Der Energieverbrauch für Warmwasser wurde im Kennwert berücksichtigt.

Die Kosten für Strom und Wasser sind nicht in den Betriebskosten enthalten.

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

Objektbilder:



Balkon



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



3. Zimmer

Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 • 22087 Hamburg

Tel.: 040 / 2513325 • Fax: 040 / 250 70 94

info@flachsbarthkullick.de • www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 2,5 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1838



3. Zimmer



Bad



Küche



Bad



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 2,5 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1838

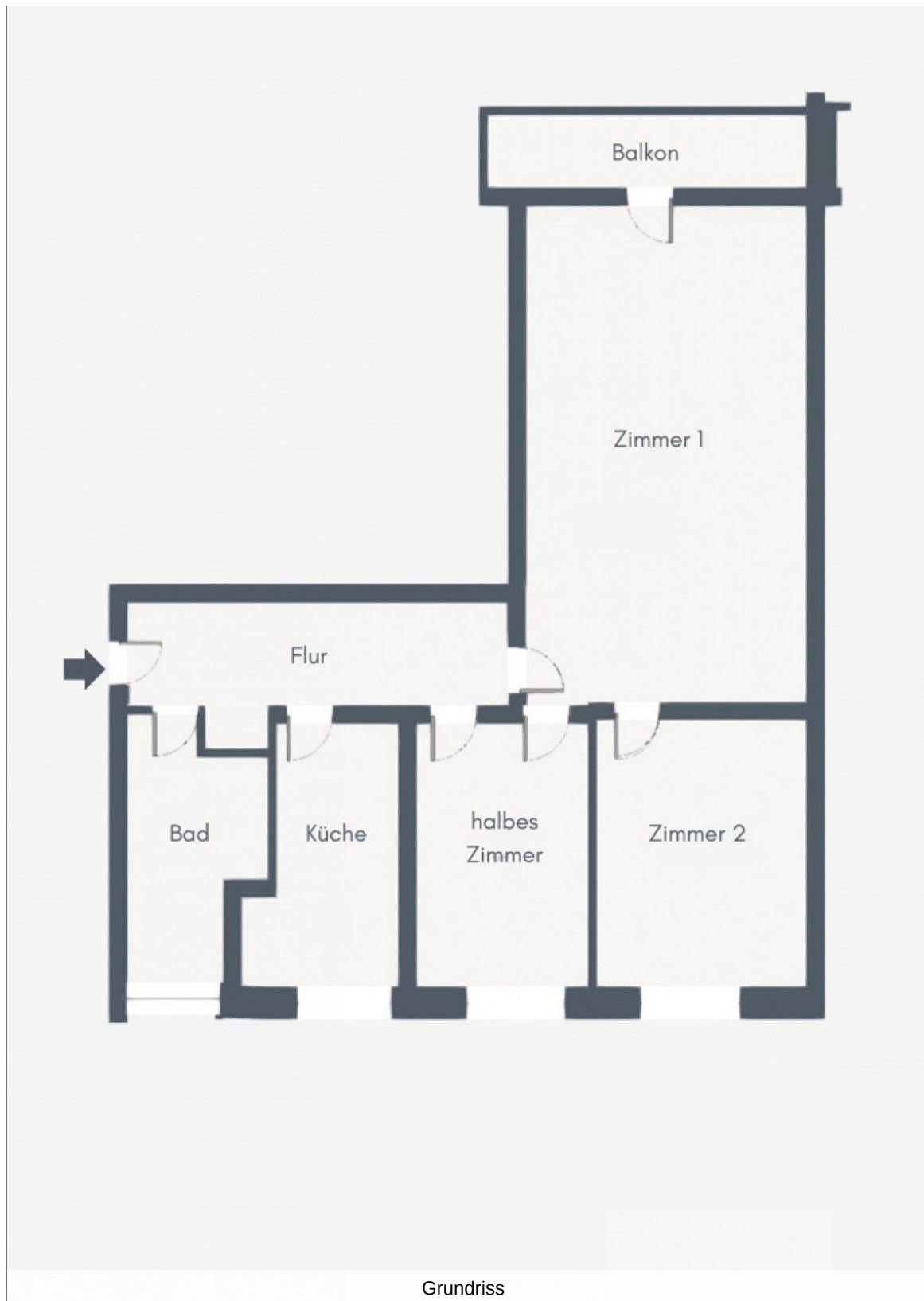


Flur

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 2,5 Zimmer

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1838



Eckdaten

> Etagenwohnung

> Hamburg

> 2,5 Zimmer

> 85 m² Wohnfläche

> Objektnummer: GR1838



Ansprechpartner:

Herr Christian Heumann

Telefon: 0049402513325

E-Mail: c.heumann@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: