

EXPOSÉ

Mitten in Wandsbek: Moderne 2,5-Zimmer-Wohnung im Erstbezug



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 22041 Hamburg

Baujahr: 1957

Zimmerzahl: 2,5

Wohnfläche (ca.): 85 m²

Nebenkosten (ca.): 250,- €

Heizkosten (ca.): 100,- €

Warmmiete (ca.): 1.550,- €

Etage: 3

**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
Kaltniete	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
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.

Die beiden weiteren Zimmer sind gut geschnitten und lassen sich flexibel nach individuellen Bedürfnissen einrichten - beispielsweise als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Die Wohnung ist umfassend saniert und präsentiert sich entsprechend in einem modernen und gepflegten Zustand. Sämtliche Malerarbeiten sind durchgeführt, die Elektrik ist erneuert und neue Bodenbeläge sowie Fußleisten sind verlegt.

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.

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 vís á vís, 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 dem Kennwert 73,1kWh(m²*a) vor
Befuerung: KWK, fossil
Baujahr: 1957
Baujahr des Wärmeerzeugers 2009
Energieeffizienzklasse: B
Der Energieverbrauch für Warmwasser wurde im Kennwert

Eckdaten

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

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1838



berücksichtigt.

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

Objektbilder:



Wohnzimmer



Balkon



Wohnzimmer



Schlafzimmer



halbes Zimmer

Flachsbarth & Kullick

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

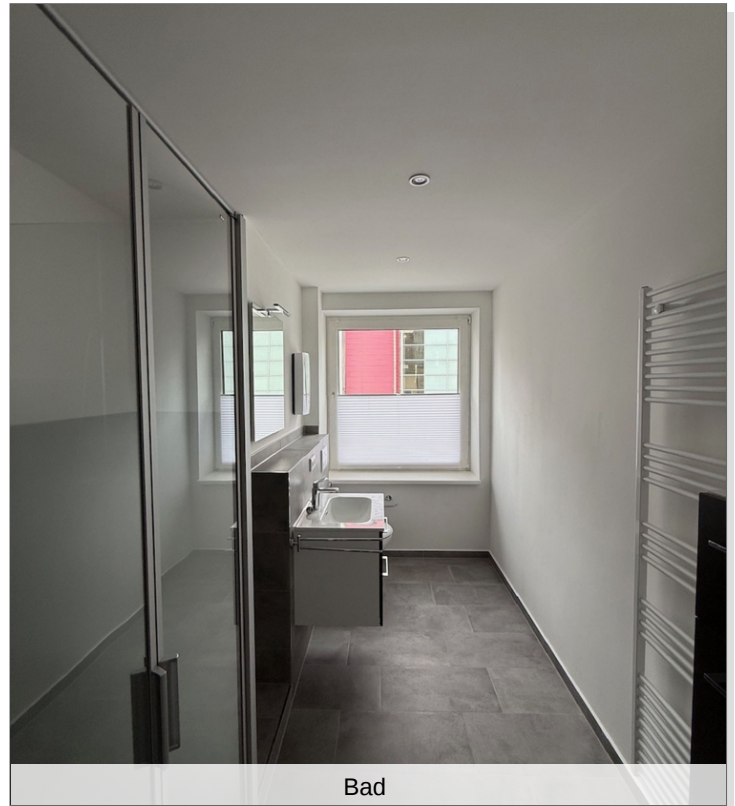
Eckdaten

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

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1838



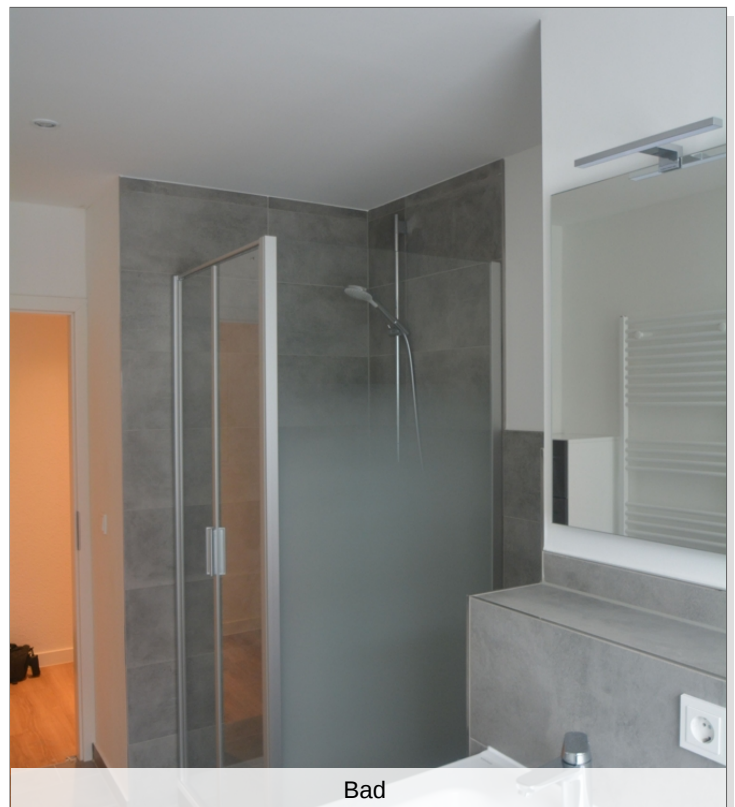
Küche



Bad



Küche



Bad

Eckdaten

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

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1838

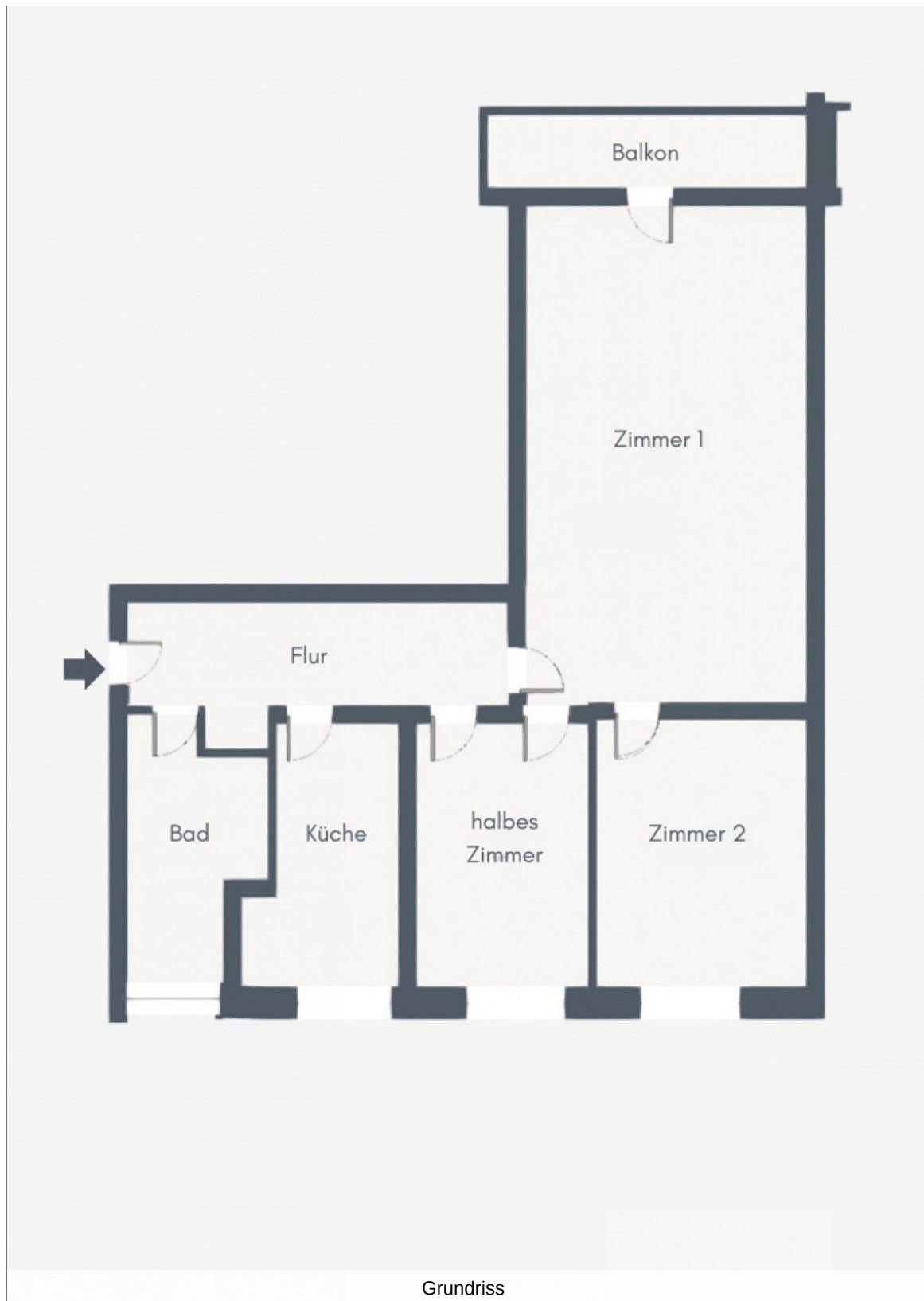


Flur

Eckdaten

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

- > 85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1838



Eckdaten

> 2,5 Zimmer

> Objektnummer: GR1838



Ansprechpartner:

E-Mail: c.bellingrodt@flachsbarthkullick.de

Firmendaten:

Zuständige Berufsaufsichtsbehörde
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt HH-Nord
Kümmellstrasse 7, 20243 Hamburg
Telefon: 040 - 42828-0, Fax: 040 - 4282935

Ihre Notizen: