

EXPOSÉ

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 21073 Hamburg

Baujahr: 1956

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 67 m²

Nutzfläche (ca.): 8 m²

Nebenkosten (ca.): 240,- €

Heizkosten (ca.): 90,- €

Warmmiete (ca.): 1.255,- €

**Kaltmiete
€ 1.015,-**

Flachsbarth & Kullick

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

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

> Etagenwohnung
> Hamburg
> 3 Zimmer

> 67 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1830



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung		
Adresse	21073 Hamburg - Eißendorf (Stadtteil), Bremer Straße 68		
Baujahr	1956		
Zimmerzahl	3		
Wohnfläche (ca.)	67 m ²		
Nutzfläche (ca.)	8 m ²		
Kaltmiete	1.015,- €		
Nebenkosten (ca.)	240,- €		
Heizkosten (ca.)	90,- €		
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja		
Warmmiete (ca.)	1.255,- €		
Kaution	3.045,- €		
Etage	1		
Anzahl Etagen	4		
Balkon	ja		
Energieausweis	Verbrauchsausweis		
Wesentlicher Energieträger	GAS		
Energieverbrauchskennwert	93,70 kWh / (m ² *a)		
Energieausweis gültig bis	2024-07-22		
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014		
Energieausweis Werteklasse	C		
Energieausweis Baujahr	2012		
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Heizung	Zentralheizung		
Befeuerung	Gas		
Haustiere	nein		
Zustand	gepflegt		
bezugsfrei ab	01. September 2026		

Objektbeschreibung:

Die angebotene Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, welches 1956 errichtet wurde. Insgesamt verfügt der Eingang des Hauses über 10 Wohneinheiten. Pro Etage sind 2

Wohnungen vorhanden. Die Abstellräume der einzelnen Wohnungen befinden sich im Keller.

Ausstattung:

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 komplett modernisiert.

Die Wohnfläche von ca. 67m² verteilt sich großzügig auf Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer, Küche, Bad, Loggia und Flur. Ein Kellerraum gehört ebenfalls mit zur Wohnung.

Das Wohnzimmer (ca. 20m²) sowie Schlafzimmer (17m²) sind beide zur Straße hin ausgerichtet und überzeugen jeweils durch einen tollen Schnitt, welcher ideale Voraussetzungen für eine passende Einrichtung bietet.

Das dritte Zimmer misst ca. 10m² und eignet sich hervorragend für die Errichtung eines Arbeits- oder Kinderzimmers. Von hier aus besteht Zugang zu der rückseitig gelegenen Loggia.

Die neuwertige Einbauküche ist im klassischen weiß gehalten und besteht aus Ober- und Unterschränken, einer Arbeitsplatte in Holzoptik, Spüle, 4-Platten-E-Herd mit Cerankochfeld und Dunstabzugshaube. Anschluss und Stellfläche für einen großen Kühlschrank mit Gefrierfach ist vorhanden.

Das tageslichthelle Badezimmer ist mit Dusche nebst Glasabtrennung, Waschbecken, WC sowie einem Handtuchheizkörper versehen. Ein Anschluss für eine eigene Waschmaschine ist gegeben.

Lagebeschreibung:

Eißendorf ist ein beliebter Stadtteil im Hamburger Süden (Bezirk Harburg) und bietet ein hohes Maß an Attraktivität. Eine gewachsene Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Ein breites Spektrum an verschiedenen Geschäften und Cafés sind in dem nahegelegenen Phoenix-Center. Ein hoher Freizeitwert ist durch den unweit entfernten Lohmühlenpark oder dem Harburger Stadtpark nebst Außenmühlenteich garantiert. Über die S-Bahnstation Harburg Rathaus, welche ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt ist, gelangt man in wenigen Minuten in die Innenstadt. Die Bundesstraßen 73 sowie 75 sind dicht gelegen und ermöglichen die Verbindung zu den Autobahnen 7 und 261.

Sonstiges:

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit folgenden Werten vor:

Energieverbrauch 93,7 kWh/ (m²*a). Baujahr: 1956, Baujahr Heizung: 2012, Energieträger: Strom, KWK, Fossil, Energieklasse: C; Energieverbrauch für Warmwasser ist im Kennwert enthalten.

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 3 Zimmer

- > 67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1830



Es wird eine Mindestmietdauer von 2 Jahren vereinbart sowie eine Staffelmiete.
Ab dem 2. Mietjahr wird die Nettokaltmiete um EUR 45,00 auf EUR 1.055,00 erhöht. Es folgen zwei weitere Staffeln im Abstand von zwei Jahren.

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 Ihrer Person, vielen Dank

Objektbilder:



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 3 Zimmer

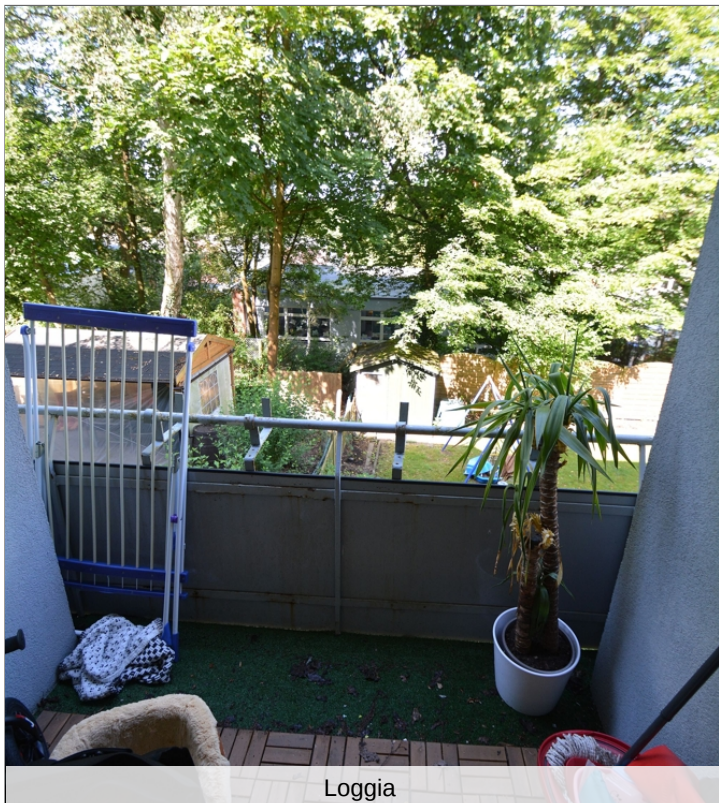
- > 67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1830



3. Zimmer



Bad



Loggia

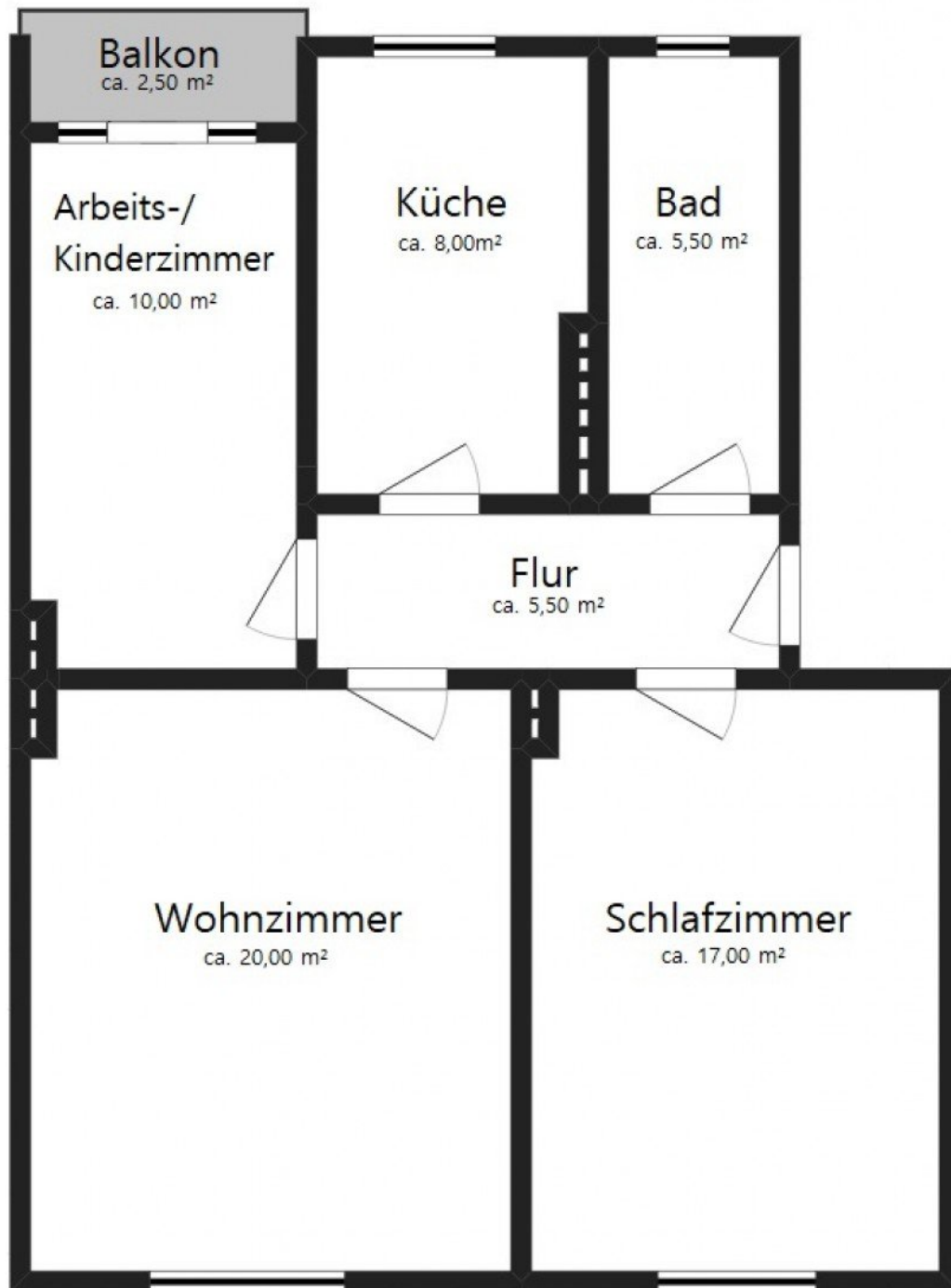


Flur

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 3 Zimmer

- > 67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1830



Grundriss

- > Etagenwohnung
- > Hamburg
- > 3 Zimmer

- > 67 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1830



Herr Gregor Ramöller

Telefon: 0049402513325
E-Mail: g.ramoeller@flachsbarthkullick.de

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: