

# EXPOSÉ

## Moderne Terrassen-Wohnung mit TG-Stellplatz in zentraler Wohnlage



### ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung  
Adresse: 22087 Hohenfelde  
Baujahr: 1976  
Zimmerzahl: 1  
Wohnfläche (ca.): 40 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 6 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 155,- €  
Heizkosten (ca.): 75,- €  
Warmmiete (ca.): 1.075,- €

**Kaltmiete  
€ 920,-**

### Flachsbarth & Kullick

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

> Erdgeschosswohnung

> Hohenfelde

> 1 Zimmer

> 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: GR1829



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	22087 Hohenfelde - Hohenfelde (Stadtteil), Lenastraße 1
Baujahr	1976
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	6 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	920,- €
Nebenkosten (ca.)	155,- €
Heizkosten (ca.)	75,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.075,- €
Kaution	2.760,- €
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	164 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2026-09-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	2005
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Öl
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01. August 2026

## Objektbeschreibung:

Die angebotene 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 32 Wohneinheiten, welche sich auf vier Etagen und zwei Hauseingänge verteilen. Es wurde 1976 in massiver Bauweise

errichtet, verfügt über eine Klinkerfassade und ist unterkellert. Im Keller befinden sich die Abstellräume der einzelnen Wohnungen, die gemeinschaftliche Waschküche und der Trockenraum sowie die Tiefgaragenstellplätze. Des Weiteren verfügt das Gebäude über einen Aufzug.

## Ausstattung:

Diese gepflegte und modern ausgestattete Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 39,49 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit durchdachtem Grundriss. Die Wohnfläche verteilt sich auf ein helles Wohn-/Schlafzimmer, eine separate Küche, ein modernisiertes Badezimmer sowie einen Flur mit praktischem Einbauschränk.

Vom Wohn- und Schlafbereich gelangen Sie direkt auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse mit Blick in den ruhigen Innenhof - der ideale Ort, um die Abendsonne zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die moderne Einbauküche wurde vor drei Jahren eingebaut und ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet. Das frisch sanierte Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken sowie ein WC. Ein Anschluss für eine eigene Waschmaschine ist vorhanden.

Vor fünf Jahren wurden sämtliche Kunststoffenster erneuert und tragen zu einer guten Wärmedämmung und einem angenehmen Wohnkomfort bei. Beheizt wird die Wohnung über eine Ölzentralheizung mit Fußbodenheizung.

Ein Tiefgaragenstellplatz (Duplex-Parker) kann monatlich separat für 75,00 EUR mit angemietet werden.

## Lagebeschreibung:

Das citynahe und beliebte Hamburg-Hohenfelde ist geprägt durch seine hohe Wohnqualität und die Nähe zur Alster. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und Schulen sowie Grünanlagen und die Außenalster sind fußläufig erreichbar. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht durch die wenigen Gehminuten entfernte Buslinie 16 sowie U-Bahnstation Uhlandstraße. In den Hamburger Innenstadt sind es ca. 10 Minuten.

## Sonstiges:

Für dieses Gebäude liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor:

Kennwert: 164 kWh  
Befeuungsart: Öl  
Baujahr: 1976  
Baujahr der Anlagentechnik: 2005  
Energieeffizienzklasse: F

Es wird eine Mindestmietdauer von 2 Jahren vereinbart.

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Hohenfelde
- > 1 Zimmer

- > 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1829



Hinweis: Die WEG plant in 2027 die Umstellung auf Fernwärme sowie eine Fassadendämmung.

## Objektbilder:



Terrasse



Wohn/Schlafzimmer



Wohn/Schlafzimmer



Bad



Tiefgarage

## Flachsbarth & Kullick

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

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Hohenfelde

> 1 Zimmer

> 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: GR1829



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Küche



Flur

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Hohenfelde

> 1 Zimmer

> 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: GR1829



