

EXPOSÉ

Modernes 1,5-Zimmer-Appartement mit Terrasse und Tiefgaragenstellplatz in Top-Lage!



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 20146 Hamburg

Baujahr: 2014

Zimmerzahl: 1,5

Wohnfläche (ca.): 40,02 m²

Nebenkosten (ca.): 260,- €

Heizkosten (ca.): 60,- €

Warmmiete (ca.): 1.540,- €

Aufzug: Personenaufzug

**Kaltmiete
€ 1.100,-**

Flachsbarth & Kullick

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

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

> Erdgeschosswohnung

> Hamburg

> 1,5 Zimmer

> 40,02 m² Wohnfläche

> Objektnummer: GR1834



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	20146 Hamburg - Rotherbaum (Stadtteil), Durchschnitt 27
Baujahr	2014
Zimmerzahl	1,5
Wohnfläche (ca.)	40,02 m²
Kaltmiete	1.100,- €
Nebenkosten (ca.)	260,- €
Heizkosten (ca.)	60,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.540,- €
Kaution	3.300,- €
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Miete 180,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Endenergiebedarf	40,07 kWh / (m²*a)
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	40
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	0,50
Badezimmer	1
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Alternativ
Haustiere	nein
bezugsfrei ab	01. November 2026

Objektbeschreibung:

Bei der Immobilie handelt es sich um einen architektonisch ansprechend gestalteten, L-förmigen Baukörper in attraktiver Ecklage, der im Jahr 2016 errichtet wurde. Das moderne Wohngebäude überzeugt durch seine beeindruckende Architektur, die hochwertige Ausstattung sowie die aufwendig gestaltete Fassade.

Die insgesamt 63 Wohneinheiten verteilen sich auf sechs Geschosse und

bieten ein zeitgemäßes und hochwertiges Wohnambiente. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Im Untergeschoss befinden sich neben den Tiefgaragenstellplätzen mit Duplex-Parksystem auch die separaten Abstellräume der einzelnen Wohneinheiten.

Ausstattung:

Das moderne 1,5-Zimmer-Appartement befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 40,2m², die sich auf ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche, Terrasse, Schlafzimmer (halbes Zimmer), Duschbad und Flur verteilen. Darüber hinaus gehören sowohl ein Kellerraum als auch ein Tiefgaragenstellplatz mit zur Wohnung.

Das helle Wohn- und Esszimmer bietet Zugang zur Terrasse. Die Terrasse ist ruhig zum Innenhof gelegen und gewährt aufgrund der Großzügigkeit viel Platz zum Verweilen.

Die offene, in den Wohn- und Essbereich integrierte Einbauküche, beinhaltet weiße Ober- und Unterschränke, eine dunkle Arbeitsplatte, Spüle, Geschirrspülmaschine, Kühl- und Gefrierkombination sowie ein 4-Platten-E-Herd mit Cerankochfeld und Dunstabzugshaube.

Das Schlafzimmer (halbes Zimmer) geht vom Wohn- und Essbereich ab und bietet genügend Fläche für eine passende Einrichtung.

Das innenliegende Badezimmer (ca. 5,3m²) ist mit Dusche, Waschtisch, Spiegel sowie WC ausgestattet. Zusätzlich sind Anschluss- und Stellmöglichkeit für eine Waschmaschine gegeben.

Die Beheizung (Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung) und die Warmwasseraufbereitung erfolgen über Fernwärme. Alle Zimmer sind mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung ausgestattet. Die Fenster sind aus Kunststoff mit dreifacher Isolierverglasung.

Ein Tiefgaragenstellplatz (Duplex-Parker) gehört mit zur Wohnung und wird separat für monatlich EUR 180,00 mitvermietet.

Lagebeschreibung:

Viel zentraler können Sie in Hamburg nicht wohnen! Das Objekt befindet sich im Durchschnitt/ Ecke An der Verbindungsbahn. Alle großen Fakultäten der Universität, die beliebten Parkanlagen von "Planten un Blumen" und der Sternschanzenpark liegen unmittelbar vor der eigenen Haustür. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Cafés und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe fußläufig zu erreichen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist exzellent. So befindet sich der Dammtorbahnhof nur ca. 600 Meter entfernt und die nächste Bushaltestelle ist in der unweit entfernten Grindelallee gelegen. Die Innenstadt ist in gut 5 Minuten zu erreichen.

Sonstiges:

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Hamburg

> 1,5 Zimmer

> 40,02 m² Wohnfläche

> Objektnummer: GR1834



Für das Wohngebäude liegt ein bedarfsorientierter Energieausweis mit dem Kennwert 40,7 kWh(m²*a) vor.

Wesentlicher Energieträger: Fernwärme

Baujahr Gebäude: 2016

Baujahr Wärmeerzeuger: 2016

Energieeffizienzklasse: A

Der Energieverbrauch für Warmwasser wurde im Kennwert berücksichtigt.

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

Es wird eine Mindestmietdauer von 2 Jahren vereinbart.

Es wird eine Indexmiete ab dem 3. Mietjahr vereinbart.

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

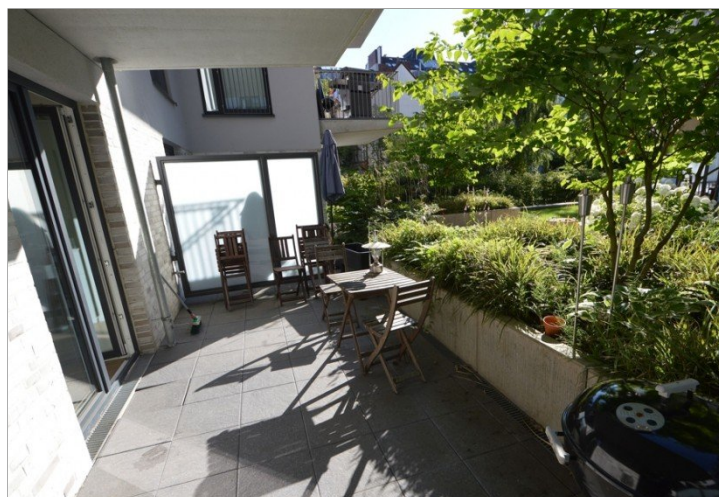
Objektbilder:



Hausansicht vorne



Hausansicht hinten



Terrasse



Wohnzimmer mit offener Küche

Flachsbarth & Kullick

Elisenstr. 13 • 22087 Hamburg

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

info@flachsbarthkullick.de • www.flachsbarthkullick.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Hamburg

> 1,5 Zimmer

> 40,02 m² Wohnfläche

> Objektnummer: GR1834



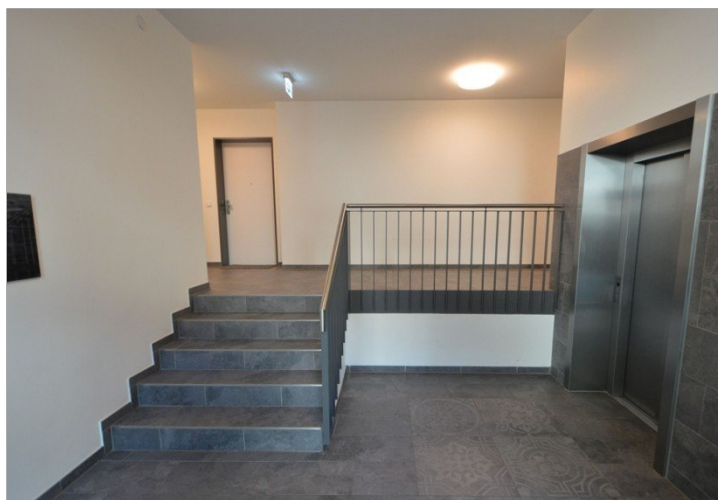
Wohnzimmer mit offener Küche



Bad



Schlafzimmer



Hausflur



Bad



Duplex-Stellplatz

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Hamburg

> 1,5 Zimmer

> 40,02 m² Wohnfläche

> Objektnummer: GR1834



Schlafzimmer



Flur

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Hamburg

> 1,5 Zimmer

> 40,02 m² Wohnfläche

> Objektnummer: GR1834

**Ansprechpartner:**

Herr Gregor Ramöller

Telefon: 0049402513325

E-Mail: 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

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: