

# EXPOSÉ

## Renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit TG-Stellplatz im schönen Volksdorf



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 22359 Hamburg / Volksdorf  
Baujahr: 2001  
Zimmerzahl: 3,5  
Wohnfläche (ca.): 105 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 8 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 490,- €  
Heizkosten (ca.): 180,- €  
Warmmiete (ca.): 2.170,- €

**Kaltmiete**  
**€ 1.680,-**

### Flachsbarth & Kullick

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

> Etagenwohnung  
> Hamburg / Volksdorf  
> 3,5 Zimmer

> 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: GR1800



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	22359 Hamburg / Volksdorf, Hoisberg 14
Baujahr	2001
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	105 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	8 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.680,- €
Nebenkosten (ca.)	490,- €
Heizkosten (ca.)	180,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	2.170,- €
Kaution	5.040,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	113 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2030-08-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2001
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01. Juni 2026

## Objektbeschreibung:

Das Gebäude wurde im Jahr 2001 errichtet und umfasst insgesamt 8 Wohneinheiten. Es präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand,

wird laufend instand gehalten und ist voll unterkellert. Hier befinden sich die Abstellräume sowie die Tiefgaragenstellplätze.

## Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> und bietet mit 3,5 Zimmern ein komfortables und vielseitiges Raumangebot. Abgerundet wird das Angebot durch einen Stellplatz in der Tiefgarage sowie einen zur Wohnung gehörenden Kellerraum.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt mit direktem Zugang zum Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne eröffnet - ideal für entspannte Stunden im Freien. Auch das halbe Zimmer verfügt über einen eigenen Zugang zum Balkon und eignet sich hervorragend als Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und verfügt über ein Bad en suite mit Badewanne, das für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre sorgt. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen.

Die Küche ist mit einer Einbauküche inklusive aller gängigen Elektrogeräte ausgestattet.

Das zweite Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken sowie ein WC.

Ein praktischer Hauswirtschaftsraum bietet Anschlussmöglichkeiten für eine Waschmaschine.

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend renoviert. Sämtliche Räume wurden frisch weiß gestrichen und es wurden neue Fußleisten angebracht. Der Parkettfußboden im Wohnzimmer wurde fachgerecht aufbereitet. In den übrigen Wohnräumen wurde ein neuer Vinylfußboden verlegt.

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt in attraktiver Wohnlage der Hamburg, eingebettet im grünen und äußerst beliebten Stadtteil Volksdorf.

Dieser Stadtteil überzeugt durch die gelungene Kombination aus naturnahem Umfeld und sehr guter Infrastruktur. Im lebendigen Ortszentrum finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés sowie vielfältige Gastronomieangebote. Ein besonderer Anziehungspunkt ist der Volksdorfer Wochenmarkt, der mit einem breiten Angebot an frischen und regionalen Produkten begeistert.

Die nahegelegenen Wald- und Naturlandschaften bieten ideale Bedingungen für Freizeitaktivitäten, Spaziergänge und Erholung im Grünen.

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg / Volksdorf
- > 3,5 Zimmer

- > 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1800



Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Die Hamburger Innenstadt ist über die U-Bahnlinie U1 bequem in ca. 30 Minuten erreichbar.

## Sonstiges:

Für das Mietobjekt liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit dem Kennwert 113 kWh vor.  
Befeuerungsart: Gas, Baujahr: 2001 Energieverbrauch für Warmwasser ist genannten Wert enthalten.  
Die Kosten für Strom sind in den monatlichen Betriebskosten nicht enthalten.

Es wird eine Mindestmietdauer von 1 Jahr sowie eine Indexmiete ab dem 2. Mietjahr vereinbart.

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

## Objektbilder:



Wohnzimmer



Balkon



Wohnzimmer



Balkon

## Flachsbarth & Kullick

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

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg / Volksdorf
- > 3,5 Zimmer

- > 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1800



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Bad en Suite



Küche

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg / Volksdorf
- > 3,5 Zimmer

- > 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1800



halbes Zimmer



Flur



Bad

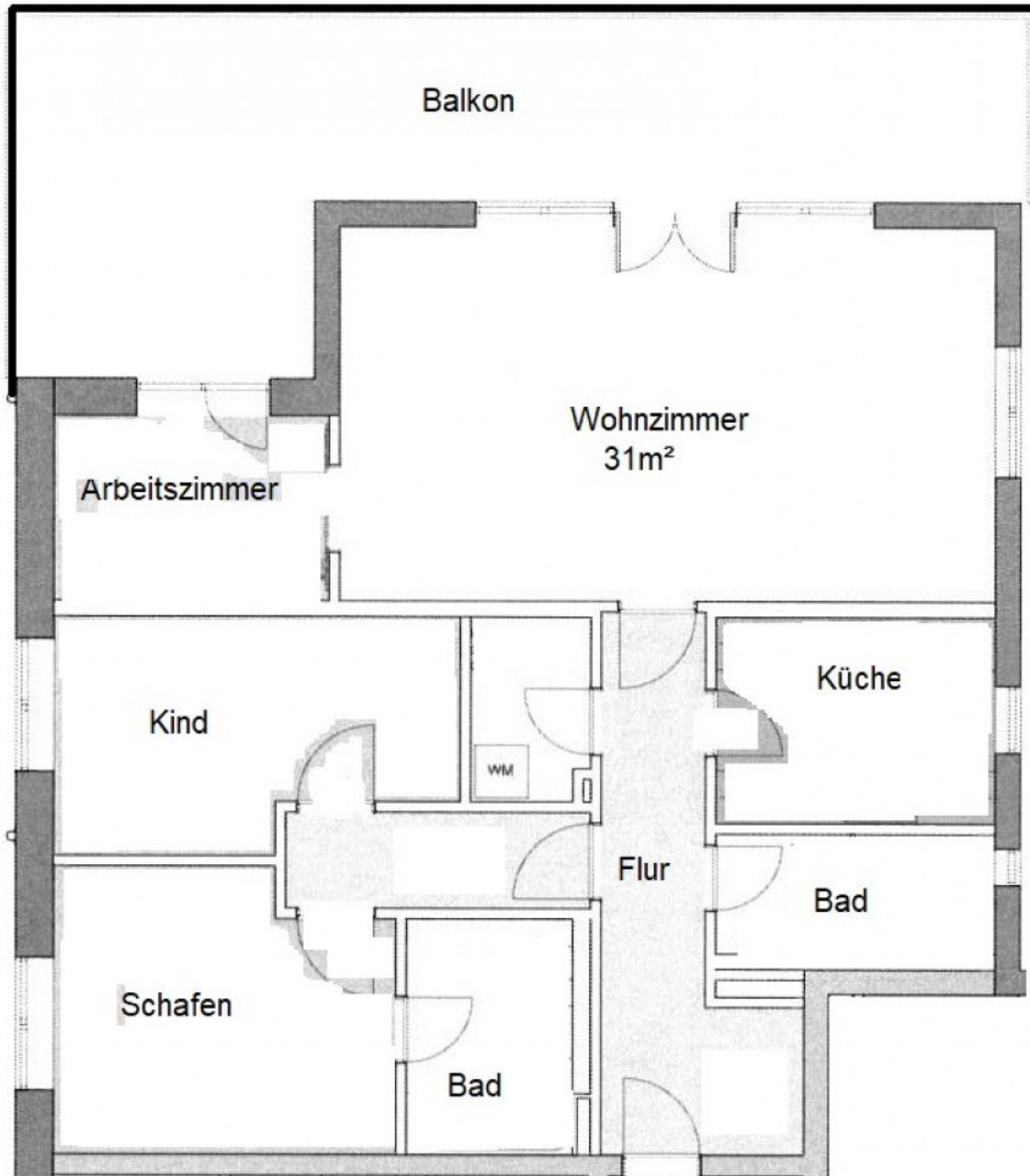


Flur

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg / Volksdorf
- > 3,5 Zimmer

- > 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1800



Grundriss

