

EXPOSÉ

Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in Wandsbek zu vermieten!



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 22049 Hamburg
Baujahr: 1964
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 54,44 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Heizkosten (ca.): 75,- €
Warmmiete (ca.): 950,- €
Anzahl Etagen: 3

**Kaltmiete
€ 750,-**

> Erdgeschosswohnung

> Hamburg

> 2 Zimmer

> 54,44 m² Wohnfläche

> Objektnummer: GR1843



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	22049 Hamburg - Wandsbek (Stadtteil), Lesserstraße 77b
Baujahr	1964
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	54,44 m ²
Kaltmiete	750,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten (ca.)	75,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	950,- €
Kaution	2.250,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	128 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-02-22
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1996
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Wandsbek. Das Mehrfamilienhaus wurde 1964 erbaut und verfügt über drei Etagen. Pro Etage befinden sich zwei Wohnungen. Des Weiteren ist das Haus unterkellert. Hier befinden sich die Kellerabteile der einzelnen

Wohnungen.

Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 54,44 m². Der klassische 2-Zimmer-Grundriss teilt sich auf in Wohnzimmer, Terrasse, Schlafzimmer, Küche, Bad und Flur. Ein Kellerabteil gehört ebenfalls mit zur Wohnung.

Die Wohnung wurde ganz frisch saniert und präsentiert sich in einem modernen, zeitgemäßen Zustand. Im Zuge der Sanierung wurden unter Malerarbeiten durchgeführt, neue Fußböden verlegt und eine neue Küche eingebaut.

Das tageslichthelle Wohnzimmer mit großer Fensterfront ist geräumig geschnitten und bietet ausreichend Platz für die Errichtung einer gemütlichen Sofa- und Essecke. Zudem lässt sich vom Wohnzimmer die nach Süd-West ausgerichtete Terrasse betreten.

Das gemütliche Schlafzimmer bietet genügend Fläche für ein großes Bett und Kleiderschrank.

Die Küche ist mit einer neuen Einbauküche bestehend aus weißen Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte, Spüle, 4-Platten-E-Herd mit Cerankochfeld, Backofen, Geschirrspülmaschine und Dunstabzugshaube ausgestattet.

Das gepflegte Badezimmer mit Fenster ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt über die Öl-Zentralheizung. Die Warmwasseraufbereitung über einen Durchlauferhitzer.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in Hamburg-Wandsbek. Die Innenstadt kann durch die guten Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel (Buslinien 8, 36, 171, 271 mit Anschluss zur Bahn U1) in ca. 20 Minuten erreicht werden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Sonstiges:

Für dieses Gebäude liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit dem Kennwert 128 kWh/(m²*a) vor. Befeuungsart: Öl, Baujahr Gebäude: 1964, Baujahr der Anlagentechnik: 1996
Die Kosten für Strom und Wasser sind nicht in den Betriebskosten enthalten.

Es wird eine Mindestmietdauer von einem Jahr vereinbart.

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Hamburg

> 2 Zimmer

> 54,44 m² Wohnfläche

> Objektnummer: GR1843



Objektbilder:



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Terrasse



Schlafzimmer



Küche

Flachsbarth & Kullick

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

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Hamburg
- > 2 Zimmer

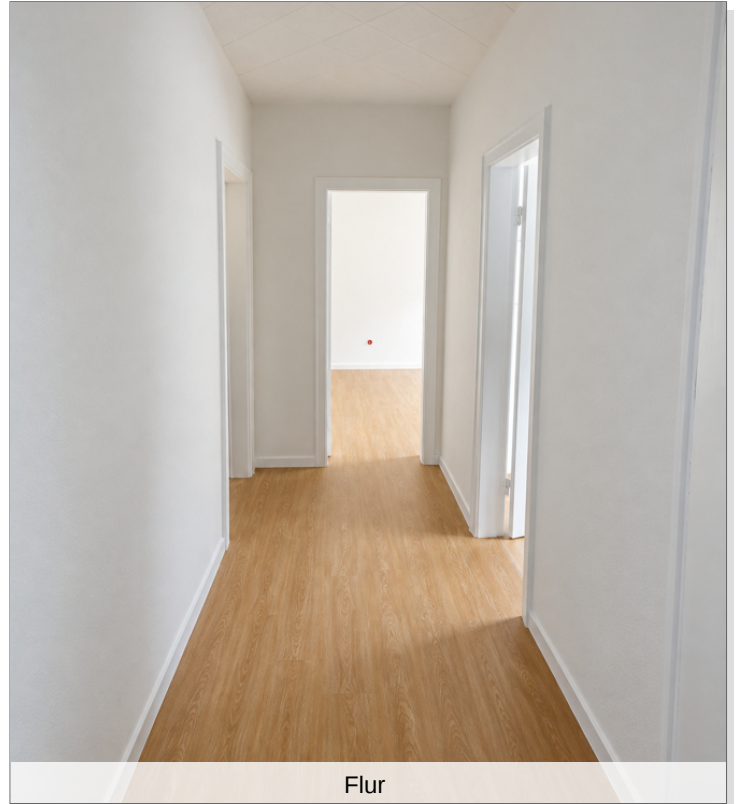
- > 54,44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1843



Hausansicht



Bad

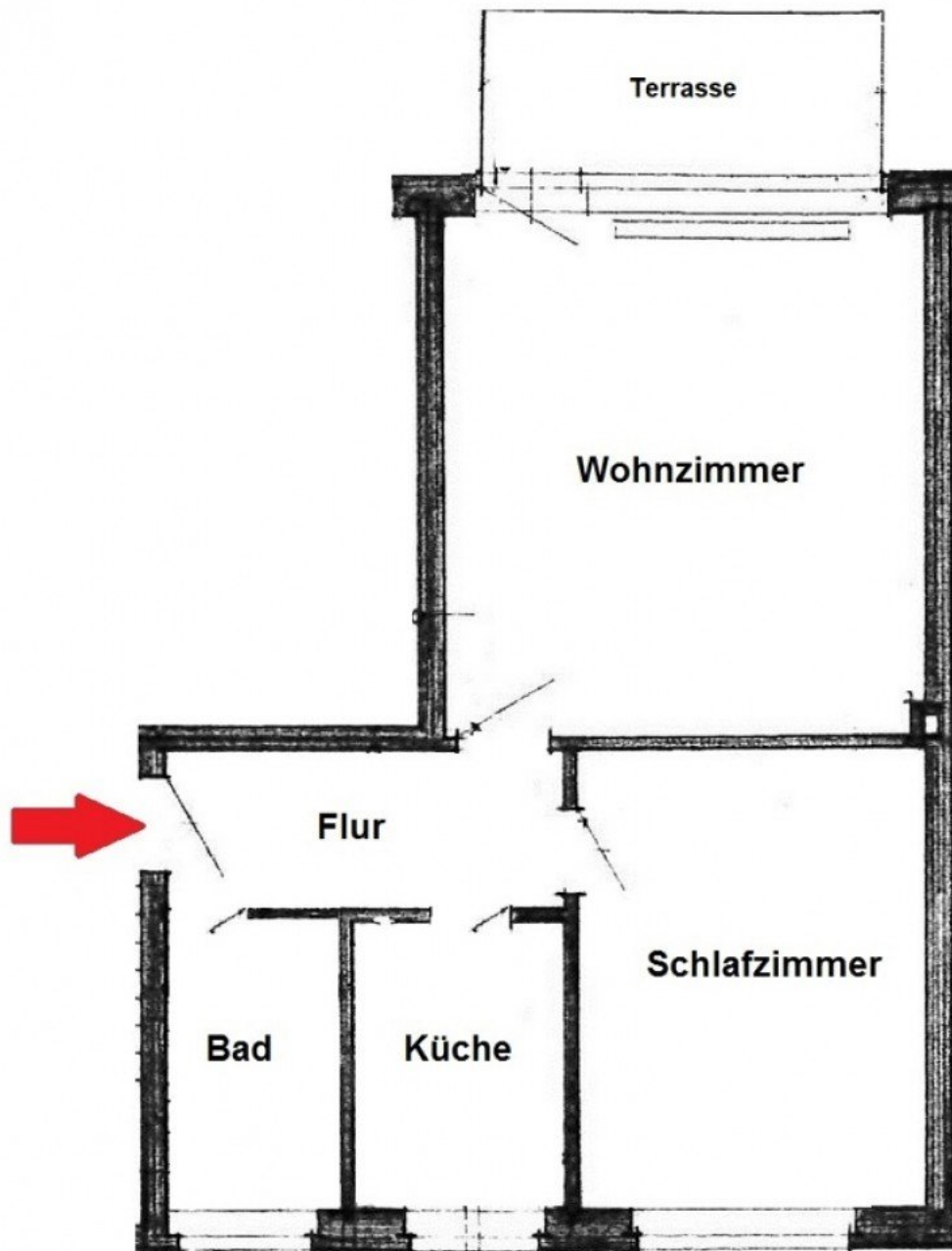


Flur

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Hamburg
- > 2 Zimmer

- > 54,44 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1843



**Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.
Für zwischenzeitliche Änderungen können wir
keine Haftung übernehmen.**

Grundriss

Eckdaten

> 2 Zimmer

> Objektnummer: GR1843



Ansprechpartner:

E-Mail: g.ramoeller@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: