

EXPOSÉ

Schöne 2-Zimmer-Wohnung nahe Mühlenkamp



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 22301 Hamburg Winterhude
Baujahr: 1950
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 48 m²
Nutzfläche (ca.): 6 m²
Nebenkosten (ca.): 135,- €
Heizkosten (ca.): 65,- €
Warmmiete (ca.): 1.375,- €

Kaltmiete
€ 1.240,-

Flachsbarth & Kullick

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

> Etagenwohnung
> Hamburg Winterhude
> 2 Zimmer

> 48 m² Wohnfläche
> Objektnummer: GR1823



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	22301 Hamburg Winterhude - Winterhude (Stadtteil), Heidberg 13
Baujahr	1950
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	48 m ²
Nutzfläche (ca.)	6 m ²
Kaltmiete	1.240,- €
Nebenkosten (ca.)	135,- €
Heizkosten (ca.)	65,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.375,- €
Kautions	3.570,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	6
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	133,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2026-01-28
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1950
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01. August 2026

Objektbeschreibung:

Die Wohnanlage liegt inmitten einer ruhig gelegenen Wohnstraße und verfügt über 56 Wohneinheiten, die sich auf die Hauseingänge 11-15 verteilen. Zudem ist das Objekt komplett unterkellert. Hier befinden sich die Abstellräume der einzelnen Wohnungen.

Aktuell bestehen in der direkten Nachbarschaft Baumaßnahmen, die zeitweise mit einer erhöhten Geräuschkulisse verbunden sein können.

Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und verfügt über Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abseite, Bad, Küche und Flur. Das vorhandene Platzangebot wird durch ein Kellerabteil ergänzt.

Das beiden Zimmer haben eine optimale Größe und eignen sich bestens für eine passende Einrichtung. Der Fußbodenbelag ist mit einem hochwertigen Holzdielen versehen.

Die Wohnung verfügt über keinen Balkon.

Die Küche verfügt über eine Einbauküche, bestehend aus einem Herd mit Ceranfeld und Dunstabzugshaube, Spüle, sowie Unterschränken. Anschlüsse und Stellmöglichkeiten für eine eigene Wasch- sowie Geschirrspülmaschine sind gegeben. Zudem besteht die Möglichkeit für die Errichtung einer gemütlichen Essecke.

Das geflieste Badezimmer mit Fenster verfügt über Dusche, Waschbecken und WC.

Abgerundet wird das Angebot durch eine praktischen Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum gewährt.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Heidberg 13, einer verkehrsberuhigten 30-er Zone in äußerst gefragter Lage. Nur wenige Gehminuten vom beliebten Mühlenkamp entfernt, bietet diese Lage eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und entspannter Atmosphäre. Die Umgebung ist geprägt von charmannten Cafés, Restaurants, Boutiquen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht das Erreichen anderer Stadtteile bequem und unkompliziert.

Sonstiges:

Für die Wohnanlage liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor: Energieverbrauch lt. Ausweis: 133,5 kWh/(m²a)

Energieträger: Heizöl

Baujahr: 1930/1950

Baujahr Wärmerezeuger: 2005

Energieeffizienzklasse: E

Es wird eine Mindestmietdauer von 2 Jahren sowie eine Staffelmiete vereinbart. Ab dem 01.08.2028 erhöht sich die Miete auf 1.290,00 EUR. Ab dem 01.08.2030 auf 1.340,00 EUR.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg Winterhude
- > 2 Zimmer

- > 48 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1823



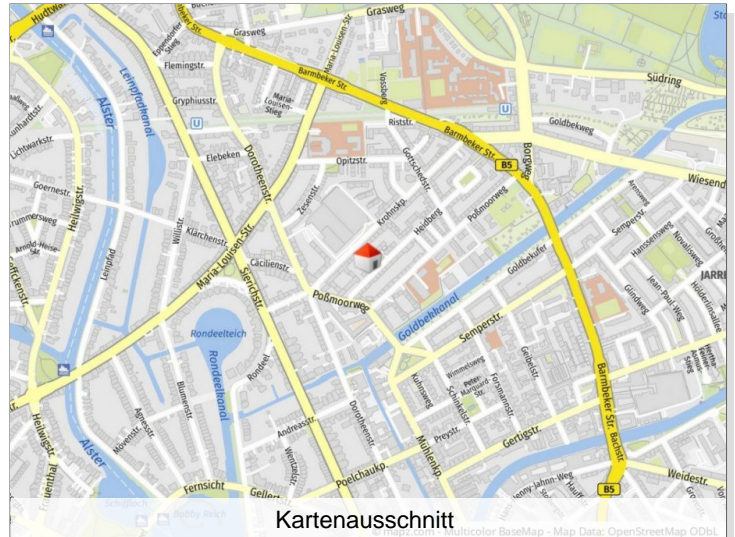
Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer



Kartenausschnitt



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg Winterhude
- > 2 Zimmer

- > 48 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: GR1823



Bad



Flur



Flur

