

EXPOSÉ

Wohnen über den Dächern Hamburgs! Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit TG-Stellplatz



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 20146 Hamburg Rotherbaum
Baujahr: 2005
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 63 m²
Nutzfläche (ca.): 6 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Heizkosten (ca.): 75,- €
Warmmiete (ca.): 1.550,- €

**Kaltmiete
€ 1.350,-**

Flachsbarth & Kullick

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

> Etagenwohnung
> Hamburg Rotherbaum
> 2 Zimmer

> 63 m² Wohnfläche
> Objektnummer: CB1844



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	20146 Hamburg Rotherbaum - Rotherbaum (Stadtteil), Bundesstraße 23
Baujahr	2005
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	63 m²
Nutzfläche (ca.)	6 m²
Kaltmiete	1.350,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten (ca.)	75,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.550,- €
Kaution	4.050,- €
Etage	6
Anzahl Etagen	7
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	82 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-06-22
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2005
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Alternativ
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	1.11.2026

- > Etagenwohnung
- > Hamburg Rotherbaum
- > 2 Zimmer

- > 63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB1844



Objektbeschreibung:

Das im Jahr 2005 erbaute Wohngebäude verfügt über insgesamt 15 Wohneinheiten, die sich auf sieben Stockwerke verteilen. Das Objekt ist unterkellert. Hier befinden sich die Tiefgaragenstellplätze sowie die Abstellräume der einzelnen Einheiten.

Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich in der vorletzten Etage und bietet daher eine wunderbare Etagenlage. Der Fahrstuhl ermöglicht ein stufenloses Erreichen der Wohnung.

Die moderne 2-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 63m², die sich auf ein großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche, drei Balkone, Schlafzimmer, Bad, Flur und Abstellräume verteilen.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz erspart die zeitraubende Parkplatzsuche in der begehrten Wohnlage. Darüber hinaus ergänzt sich das Angebot mit einem abschließbaren Kellerabteil.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die harmonisch integrierte Einbauküche mit Tresen fügt sich stilvoll in den Wohnraum ein und verfügt über Ober- und Unterschränke, eine dunkle Arbeitsplatte, eine Spüle, eine Geschirrspülmaschine, eine Kühl- und Gefrierkombination sowie einen E-Herd mit Induktionskochfeld und Dunstabzugshaube.

Drei Balkone mit panoramahaften Blickachsen schaffen großzügige Außenbereiche und sind jeweils direkt mit dem Wohnzimmer, der Küche und dem Schlafzimmer verbunden. Zwei der Balkone verfügen zudem über praktische Außenabstellräume.

Das gut geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Fläche für eine komfortable Einrichtung. Ergänzend sorgt abgetrennt ein Nischenbereich mit Schiebetür für weitere Abstellmöglichkeiten.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer angenehmen Fußbodenheizung ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine moderne Glas-Duschabtrennung sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss.

Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen über Fernwärme. Die Fenster sind aus Kunststoff.

Lagebeschreibung:

Viel zentraler können Sie in Hamburg nicht wohnen! Das Objekt befindet sich an der Bundesstraße. Alle großen Fakultäten der Universität, die beliebten Parkanlagen von "Planten un Blomen" und der Sternschanzenpark liegen unmittelbar vor der eigenen Haustür. Die Gastronomieszene in Rotherbaum ist besonders reichhaltig und bietet für

jeden Geschmack etwas.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist exzellent. So befindet sich der Dammtorbahnhof nur ca. 700 Meter entfernt und die nächste Bushaltestelle ist fußläufig gelegen. Die Innenstadt ist in gut 5 Minuten zu erreichen.

Sonstiges:

Für das Wohngebäude liegt ein bedarfsorientierter Energieausweis mit dem Kennwert 82 kWh(m²*a) vor.

Wesentlicher Energieträger: Fernwärme

Baujahr Gebäude: 2005

Baujahr Wärmeerzeuger: 2005

Energieeffizienzklasse: C

Der Energieverbrauch für Warmwasser wurde im Kennwert berücksichtigt.

Das Mietverhältnis beinhaltet eine Staffelmiete mit einer Anpassung um jeweils 50,00 EUR zum 01.11.2028 sowie zum 01.01.2030.

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

Objektbilder:



Balkon vom Wohnzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg Rotherbaum
- > 2 Zimmer

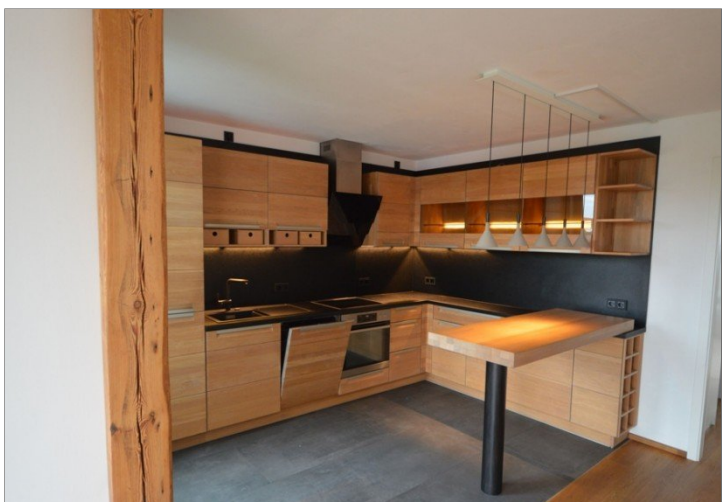
- > 63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB1844



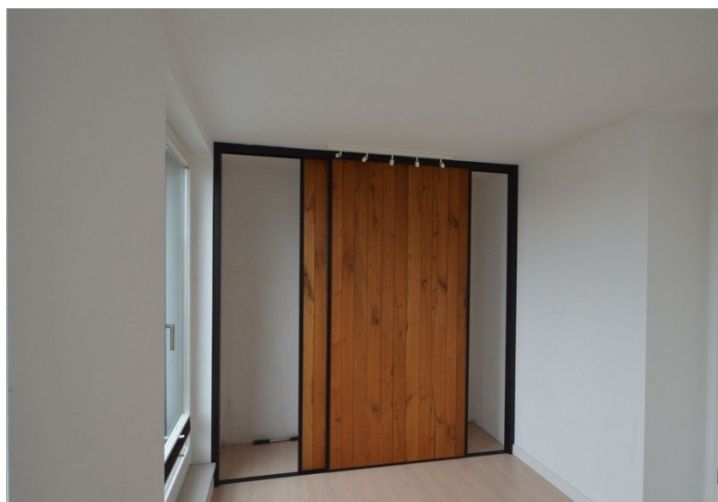
offene Küche



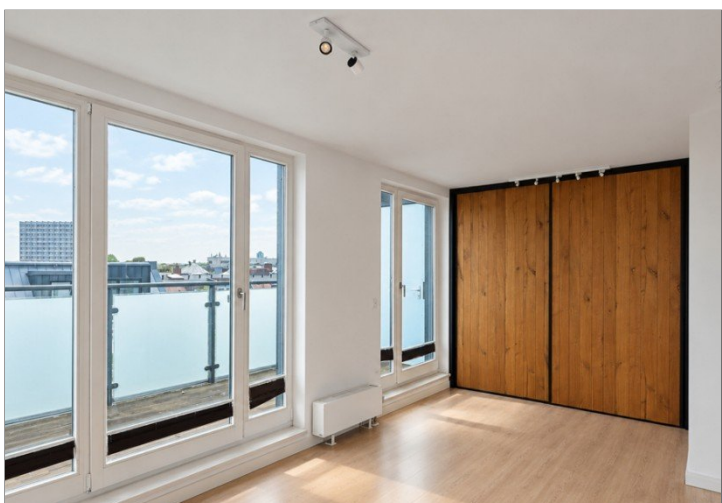
Schlafzimmer



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Balkon vom Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg Rotherbaum
- > 2 Zimmer

- > 63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB1844



Bad



Hausansicht



TG-Stellplatz



Balkon von der Küche



Aufzug

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg Rotherbaum
- > 2 Zimmer

- > 63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB1844



Bad

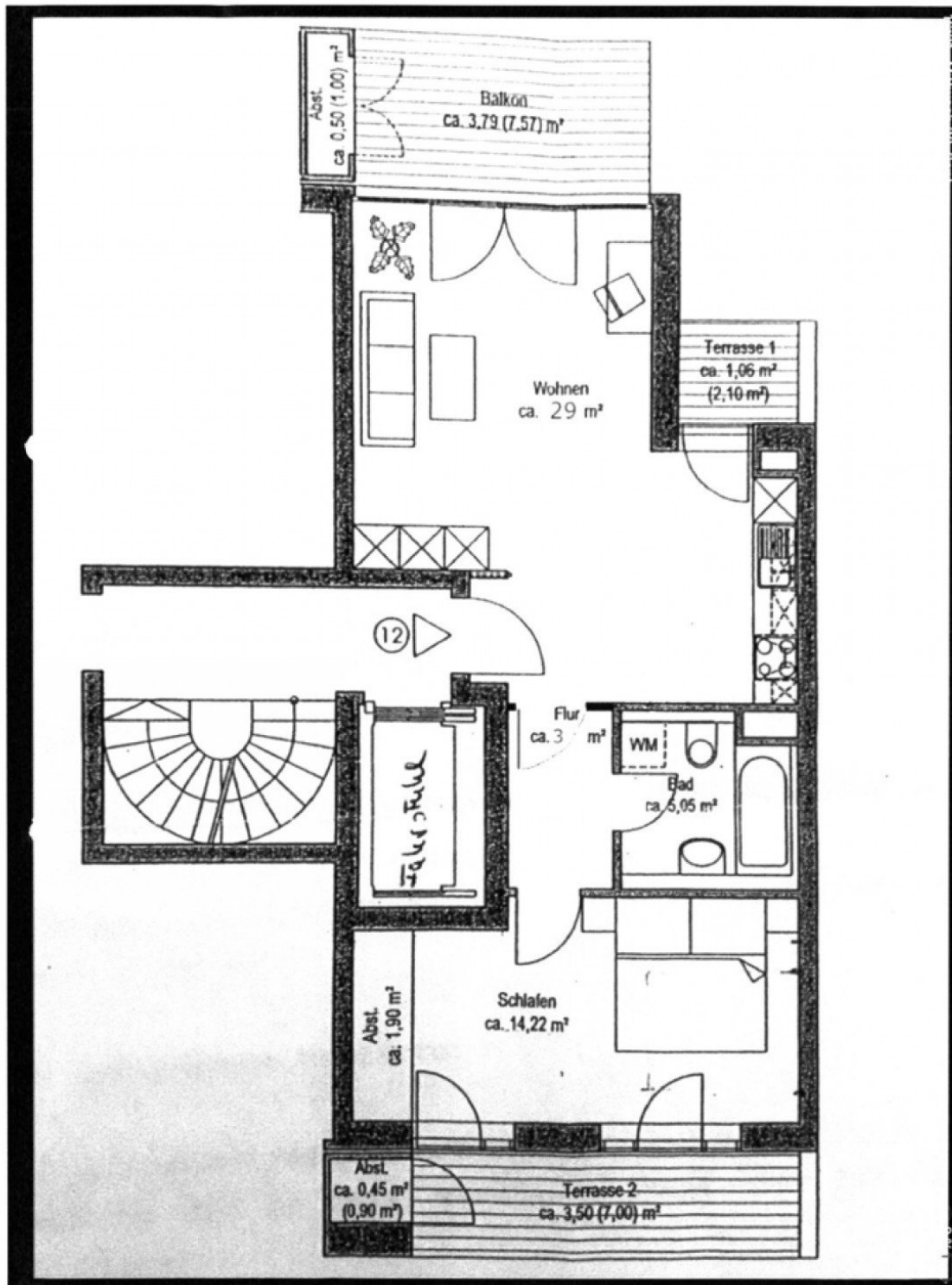


Flur

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg Rotherbaum
- > 2 Zimmer

- > 63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB1844



Grundriss

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hamburg Rotherbaum
- > 2 Zimmer

- > 63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: CB1844



Ansprechpartner:

Herr Christian Heumann

Telefon: 0049402513325

E-Mail: c.heumann@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: