

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg Bramfeld

**Traumhafte 3 Zi-Whg., große sonnige Terrasse,  
Erstbezug nach Kernsanierung**



Objekt-Nr. **OM-232199**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.184 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thomas Sievers

Seehofallee 7  
22177 Hamburg Bramfeld  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	60 €	Garagen	8
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.552 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoß eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 2x6 Einheiten und 2 Eingängen. Die Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 1 großes helles Wohn-/Esszimmer, 2 Schlafzimmer,

1 Küche, 1 Badezimmer sowie einen Flur mit Einbauschränk. Eine 13 qm große nach Süden ausgerichtete Terrasse runden diese schöne Wohnung ab. Das Wohnzimmer ist mit geöltem Eichen-Vollholz-Parkett, Bad, Küche und Flur sind mit großen Villeroy & Boch Fliesen und die Schlafzimmer sind mit hochwertigem Vinylboden in Holzoptik ausgestattet. Das moderne Badezimmer mit Fenster ist mit einer Dusche in Echtglas, einem großen Waschtisch, einem WC und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Die moderne Küche mit Geräten von Siemens ist mit Umlufthaube ausgestattet, die Geräte werden mitvermietet. Die Küche bietet noch platz für einen großen Kühlschrank und eine Sitzcke oder weitere Regale. Die gesamte Wohnung ist mit großen 3-fach verglasten Fenstern ausgestattet, die für ausreichend Licht und ein angenehmes Raumgefühl sorgen. Die Wohnung ist kernsaniert, glatt verputzte Wände ohne Tapeten zeichnen diese Wohnung aus. Alle Wohnräume sind mit zahlreichen Steckdosen sowie mit TV- und Datenleitungen ausgestattet.

Zu der Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum und ein gemeinschaftlicher Waschmaschinen- sowie Trockenraum. Der Garten mit überdachter Sitzcke steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Neue Fenster mit 3-Fach-Verglasung werden im Oktober eingebaut.

Das gesamte Gebäude erhält wird von Oktober bis Ende Dezember eine Fassadendämmung und neue Eingangstüren sowie neue Treppenhausfenster.

## Ausstattung

Es wird eine Staffelmiete vereinbart (5% alle 2 Jahre) oder Indexmiete nach Absprache.

Die Kautio (Bankbürgschaft, Sparbuch) beträgt EUR 3552,-

(3 Netto-Monatsmieten) und ist bei Übergabe fällig.

Zusätzlich zu den Nebenkosten müssen nur noch die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom und Wasser mit den Versorgern angemeldet und abgerechnet werden.

Durch schon abgeschlossene (z.B. Kellerdeckendämmung) und die jetzigen energetischen Maßnahmen (Wärmedämmung Fassade, Haustüren, Fenster Treppenhaus, Fenster Wohnung) ist bzw. wird der Energiewert des Hauses zukunftsfähig. (vermutlich Energieklasse C oder D)

Fazit: Eine schöne helle 3-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung in ruhiger und dennoch zentraler Lage für ein Paar mit Homeofficebedarf oder eine Familie mit Kind.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

ACHTUNG:

Aufgrund der erhöhten Nachfrage, können wir ggfs. nicht jeder Anfrage gerecht werden. Übersenden Sie uns gern freiwillig und vorab Ihre Selbstauskunft.

Der ordnungsgemäße Umgang mit Ihren Daten nach der DSGVO wird gewährleistet.

Nach Eingang Ihrer Selbstauskunft werden wir Sie, sofern die Termine noch nicht belegt sind, zur Besichtigung einladen.

Zwecks Anmietung benötigen wir:

Ausweiskopie, Verdienstnachweis, Selbstauskunft, Schufa-Auskunft.

## Lage

Diese gepflegte Immobilie befindet sich in bevorzugter Lage (Sackgasse) im grünen Norden von Bramfeld. Das ehemalige „Ginsterdorf“ (altdt. Bram = Ginster) vereint städtische wie dörfliche Elemente und wird noch heute von vielen Bramfeldern liebevoll als „Dorf“ bezeichnet. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von ruhigen Wohnstraßen mit überwiegender Einzel- und Reihenhausbebauung sowie zweistöckigen Mehrfamilienhäusern.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Banken und Ärzte sind praktisch vor der Tür am Bramfelder Dorfplatz angesiedelt und für ausgedehnte Shoppingtouren steht das ca. 10 Autominuten entfernte Einkaufszentrum „Hamburger Meile“ oder das „Alstertal-Einkaufszentrum“ (AEZ) zur Verfügung. Viele Grünflächen und der Bramfelder See, welcher sich in 250m Entfernung befindet, bieten Naherholung inmitten des städtischen Trubels. An der Alster sind Sie in 12 Autominuten.

Insgesamt handelt es sich um eine zentrale, ruhige und familienfreundliche Wohnlage mit grünem Umfeld.

Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz über die Buslinie an der Bramfelder Chaussee 350m.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	149,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



ab Januar 2025

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (noch altes Fenst.)



Kinderzi. (noch altes Fenster)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Designboden)



Küche

# Exposé - Galerie



Bad Beispiel (DG Whg.)



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flurschrank



# Exposé - Galerie



Elektrik & Medienverteilung

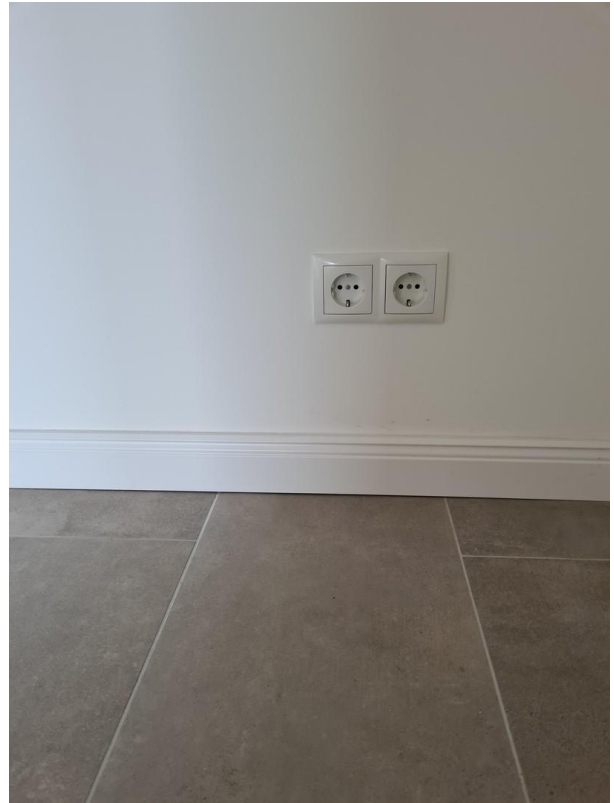


geöltes Eichenparkett

# Exposé - Galerie



Designboden



V&B Feinsteinzeugfliesen



Terrasse (Nachbar Whg.)

# Exposé - Galerie



Terrasse (Nachbar Whg.)



Keller

# Exposé - Galerie



Wäscheraum



Garten

# Exposé - Galerie



Bramfelder See

# Exposé - Grundrisse

