

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Provisionsfrei - Vermietete 3-Zimmerwohnung in HH-Uhlenhorst



Objekt-Nr. **OM-311244**

#### Wohnung

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:  
R. Vorberger

Zimmerstraße 52  
22085 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	109,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	432 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. OG eines Mehrfamilienhauses mit einer schönen Jugendstilfassade aus dem Jahr 1908. Das Haus erlitt Kriegseinwirkungen und 1952 erfolgte die Wiederherstellung des Gebäudes mit Erhalt der Außenfassade. Im Erdgeschoss befinden sich 3 Gewerbeeinheiten (Bistro & Büro), sowie 14 Wohneinheiten. Die angebotene Wohnung ist mit ca. 109 m<sup>2</sup> ein Zusammenschluss aus 2 Wohneinheiten und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Kunststofffenster wurden zwischen 2000-2005 erneuert und dreifach verglast.

Die Wohnung ist mit einem unbefristeten Hamburger Mietvertrag zu einer Nettokaltmiete in Höhe von 1.700,00 EUR/Monat vermietet. Mieterhöhung durch Indexierung wurde vereinbart.

## Ausstattung

- \* Großer Wohnbereich mit Platz für Esstisch
- \* Zwei Schlafzimmer mit Einbauschränken
- \* Kamin im Wohnzimmer
- \* Drei Balkone
- \* Holzdielenboden
- \* Modernes Vollbad
- \* Separates Duschbad
- \* Moderne Einbauküche
- \* Dachboden

## Lage

Die Wohnung befindet sich im äußerst beliebten Stadtteil HH-Uhlenhorst. Die Zimmerstraße verbindet den Hofweg und den Winterhuder Weg miteinander. Diverse Cafés, Restaurants aber auch Ärzte, Supermärkte und andere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich z.B. durch den sehr nahegelegenen Mühlenkamp in der direkten Nachbarschaft. Auch die Hamburger Innenstadt ist mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in kürzester Zeit zu erreichen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Vollbad



# Exposé - Galerie



Duschbad



Balkon hinten



# Exposé - Galerie



Balkon seitlich



Balkon vorne



# Exposé - Grundrisse

