

Exposé

Wohnung in Hamburg

Traumhafte 2-Zimmer Wohnung im Altbau - Erstbezug nach Modernisierung



Objekt-Nr. OM-315233

Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Julia Laloire

Eißendorfer Straße 124
21073 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1912	Mietsicherheit	3.300 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.11.2024
Wohnfläche	55,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	60 €	Badezimmer	1
Heizkosten	20 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 2-Zimmer-Wohnung ist im zweiten Obergeschoss gelegen und ist ab dem 01.11.2024 für Sie zur Anmietung frei. Es handelt sich um eine Erstvermietung nach Energetischen Modernisierung aus 2024. Das Gebäude präsentiert sich dementsprechend in einem neuwertigen Zustand.

Die Wohnung bietet eine großzügige Wohnküche mit einer ganz neuen Einbauküche, die mit einem Cerankochfeld, einer Dunstabzugshaube und einem Backofen ausgestattet ist und einen praktischen, zusätzlichen kleinen Abstellraum hat.

Ein Glasfaseranschluss (FTTH) direkt bis in die Wohnung ermöglicht ein einwandfreies Arbeiten im Homeoffice.

Auf einen Blick:

- kernsaniertes Wohngebäude
- Energieeffizienzklasse A+
- Glasfaseranschluss (FTTH) bis in die Wohnung verlegt
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- moderne Deckenflächenheizung mit Kühlmöglichkeit im Sommer
- Wärmeversorgung über eine Wärmepumpe mit unterstützender Photovoltaikanlage
- Vinyldesignerboden
- neue Einbauküche
- neues Duschbad

Es steht ein üppig bewachsener Gemeinschaftsgarten mit Obstbäumen im Hof zur Verfügung, der von den Mietern gemeinschaftlich genutzt wird.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Vollbad, Einbauküche

Lage

Das Objekt befindet sich in einer lebhaften und beliebten Wohngegend in Hamburg-Eißendorf, nahe dem Harburger Rathaus und dem Harburger Theater. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der Lohmühlenpark, der zu ausgedehnten Spaziergängen und Erholung einlädt. Auch der Harburger Stadtpark mit seinem idyllischen Außenmühlenteich ist schnell erreichbar und bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten.

Eine Vielzahl an Buslinien halten direkt vor der Tür und ermöglichen eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Der S-Bahnhof Hamburg-Harburg liegt etwa 12 Minuten mit dem Bus entfernt und bietet schnellen Zugang zur Hamburger Innenstadt.

In der direkten Umgebung finden Sie eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Bäckereien und Cafés, die zum Verweilen und Genießen einladen. Für Ihre Gesundheitsversorgung stehen mehrere Arztpraxen und Apotheken zur Verfügung, während Fitnessstudios für sportliche Aktivitäten sorgen.

Das Harburg Arcaden Einkaufszentrum mit seinen zahlreichen Geschäften bietet hervorragende Einkaufsmöglichkeiten. Zusätzlich finden Sie entlang der Eißendorfer Straße viele Einzelhandelsgeschäfte, die Ihren täglichen Bedarf decken.

Diese erstklassige Lage vereint urbanen Komfort mit einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten und Annehmlichkeiten, die Ihren Alltag bereichern werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Grundrisse

