

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hamburg

### Möblierte Traumwohnung (3 Zi.) mit Dachterrasse in Winterhude (befristet)



Objekt-Nr. **OM-326853**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **2.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Robert Zitzmann

22303 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

|                   |                      |                |               |
|-------------------|----------------------|----------------|---------------|
| Baujahr           | 1907                 | Übernahme      | ab Datum      |
| Etagen            | 5                    | Übernahmedatum | 01.03.2025    |
| Zimmer            | 3,00                 | Zustand        | Neuwertig     |
| Wohnfläche        | 89,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 1             |
| Energieträger     | Gas                  | Badezimmer     | 1             |
| Summe Nebenkosten | 400 €                | Etage          | 5. OG         |
| Mietsicherheit    | 5.000 €              | Heizung        | Etagenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die charmante 3-Zimmer Maisonette-Wohnung liegt im 5. Stock eines typischen Hamburger Altbaus, der ca. 100 Jahre alt ist. Beim Ausbau des Dachgeschosses wurde diese Wohnung und die Dachterrasse vor etwa 12 Jahren neu gebaut.

Im unteren Bereich befinden sich Flur, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Küche und Bad. Das Schlafzimmer ist groß und verfügt über einen großen Kleiderschrank, und eine Kommode für umfangreiche Garderobe. Das Wohnzimmer und die Dachterrasse liegen eine Ebene höher, verbunden über eine in der Wohnung liegende Treppe zwischen Küche und Wohnzimmer.

Die Wohnung ist für 2 Personen zum dauerhaften Wohnen geeignet. Wenn Besuch kommt, kann das Schlafsofa im Wohnzimmer weiteren 2 Personen Platz bieten.

Da das Haus über keinen Aufzug verfügt und die Wohnung im 5. OG liegt, ist sie nicht für gehbehinderte Personen geeignet. Die Wohnung wurde im Q4/2021 vollständig renoviert.

Die Pauschalmitiete (inkl. aller Nebenkosten & Internet) beträgt 2.400€ pro Monat. Die Wohnung ist ab dem 01.03.2025 verfügbar. Die Mindestmietdauer beträgt 6 Monate und ist befristet auf 1 Jahr (VHB).

## Ausstattung

Die Wohnung ist komplett mit allem ausgestattet, was man zum Leben braucht.

Wenn man vom Treppenhaus hereinkommt, befinden sich im Flur eine Garderobe und ein großer Schuhschrank sowie der 100 Mbit/s-VDSL-Anschluss mit WLAN in allen Räumen.

In der Küche mit großem roten Design-Kühlschrank, Ceranfeld, Backofen und Spülmaschine gibt es umfangreiches Koch- und Essgeschirr, viele Sorten Gläser und Küchenutensilien.

Das Wohnzimmer hat ein gemütliches Sofa, das zum Schlafen ausgeklappt werden kann, einen Designer-Sessel, Regale, Bücher, Musikanlage mit Aktivboxen, Streaming, 42"-LCD-TV, Kabel-TV etc.

Im Schlafzimmer befindet sich ein 160 cm breites Doppelbett mit Sommer- und Winterdecken (jew. 1,55x2,20m), großem Kleiderschrank, Kommode, Bügelbrett, Wäscheständer, Bügeleisen etc. Bettwäsche und Handtücher sind vollständig vorhanden und neu.

Das Arbeitszimmer verfügt über einen großen Schreibtisch, Schreibtischstuhl, Aktenschrank und vernünftige Leuchten. Im Bad sind Dusche und Badewanne, ein Einzelwaschbecken mit Unterschrank, Spiegelschrank, WC. Der Wäschetrockner wäscht und trocknet Ihre Wäsche in einem Arbeitsgang. Handtücher in verschiedenen Größen sind selbstverständlich vorhanden.

Von der Dachterrasse hat man einen Traumblick über die Stadt. Gemütliche Lounge-Möbel auf der Terrasse laden bei schönem Wetter zum Genießen ein.

Alle Zimmer sind mit temperatur- und anwesenheitsgesteuerten Heizkörper-Thermostaten ausgestattet, mit denen die Temperatur bequem per App, auch von unterwegs, gesteuert werden kann. Die Wohnungstür verfügt über ein Smart-Lock.

Die Heizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Etagenheizung mit Gas (Brennwerttherme), die sich im Abstellraum in der Wohnung befindet.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Objekt liegt im Herzen von Winterhude/Uhlenhorst, in unmittelbarer Nähe zur Außenalster (5 Minuten zu Fuß) und fußläufiger Entfernung zum Goldbeckplatz, auf dem 2x wöchentlich Wochenmarkt ist. Um die Ecke ist die beliebte Einkaufsstraße Mühlenkamp/Hofweg/Pölchaukamp mit schicken Boutiquen und noblen Restaurants. Die nächste ÖPNV-

Verbindung ist 200m entfernt: die Haltestelle Gertigstraße der Buslinien 6, 17 oder 25. Mit dem Bus ab Gertigstraße erreicht man den Hauptbahnhof in 15 Minuten. Zur Hamburger Universität kommt man mit dem Fahrrad in 15-20 Minuten.

Die City-Nord ist in 10 Minuten erreichbar. Ab Haltestelle Borgweg fährt die U-Bahnlinie U3. Nicht weit entfernt, 10 Minuten zu Fuß, ist der Hamburger Stadtpark für ausgiebige Jogging-Runden oder Spaziergänge. Das geht natürlich auch perfekt an der Außenalster, hier kann man auch Segel-, Paddel- und Trebote mieten.

Im direkten Umfeld der Wohnung gibt es viele Restaurants, kleine Boutiquen, Kneipen und Cafés. In der Forsmannstraße selbst stehen schöne alte Bäume, dafür gibt es relativ wenige Parkplätze.

Winterhude ist ein angesagtes Trendviertel in Hamburg, jung, lebendig und fröhlich. Dabei wohnt man in der Forsmannstraße sehr ruhig.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014            |
| Energieverbrauchskennwert | 137,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                            |



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Dachterrasse mit Markise



Dachterrasse & Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Voll- und Duschbad