

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**renovierte 3-Zimmer Wohnung mit EBK und Balkon, WG  
geeignet, Blick ins Grüne und sehr ruhig**



Objekt-Nr. **OM-327035**

### Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:  
Diana Paul

Olewischtwiet 38b  
22307 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	3.450 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	79,50 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.02.2024
Energieträger	Gas	Zustand	renoviert
Nebenkosten	95 €	Etage	2. OG
Heizkosten	50 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	145 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschön geschnittene Wohnung befindet sich im Innenhof in 2.Reihe einer sehr ruhigen Seitenstraße.

Wenn Sie die Wohnung betreten, werden Sie von der Raumaufteilung überzeugt. Durch ihre helle, offene Raumgestaltung macht sie das Leben sehr lebenswert.

Der Flur besticht durch seine Größe und gilt als Mittelpunkt der Wohnung, von ihm aus sind alle Räume zu erreichen.

Linker Hand befindet sich die Küche, die mit einer eigens für diese Wohnung von einem Küchenplaner geplante Einbauküche ausgestattet ist und alles enthält, dass man zum Leben benötigt.

Ebenfalls links finden Sie das Badezimmer und ein Schlafzimmer.

Rechter Hand vom Flur befindet sich ein Abstellraum, ein weiteres Schlafzimmer, sowie das schöne große Wohnzimmer mit Balkon.

## Ausstattung

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, selbstverständlich ist dieses mit einem Fenster versehen.

2015 wurde ein wunderschöner, neuer Parkettfußboden verbaut, welcher nach wie vor neuwertig erscheint.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Eine erste Besichtigung ist an diesem Samstag, den 11.01.2025 möglich. Bitte senden Sie uns bei Interesse eine Anfrage, so dass wir Sie einladen können.

Es sollen 2 Mietstaffeln vereinbart werden, zum 01.03.2027 +40 € auf 1.190,- Nettokaltmiete und zum 01.03.2029 +40€ auf 1.230,- Nettokaltmiete.

Der Vermieter möchte sehr gern eine 18-monatige Mindestlaufzeit bis zum 31.07.2026 vereinbaren.

## Lage

Diese Wohnanlage besticht durch ihre außergewöhnliche Lage direkt am Appelhoffweiher mit seinem mit Apfelbäumen bepflanzten Park, in dessen Mitte sich ein kleiner Stausee befindet. Sie wohnen absolut im Grünen, aber doch mitten in der Stadt.

Die Seebek fließt mitten durch den Park. Der Seebek folgend gibt es einen Wanderweg, den Sie bis zur Alster zu Fuß oder mit dem Fahrrad folgen können,

Durch die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sind Sie schnell in der Stadt.

Die nächste Haltestelle ist Fabriciusstraße (Mitte) und ist 4 Geh-Minuten entfernt.

Mit dem Auto sind Sie in kürzester Zeit auf der A24, welche Sie in die naheliegenden Urlaubsgebiete der Ost- oder Nordsee bringen wird.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

ELEKTRO - DELFS  
Meiersstr. 3  
24808 Jevenstedt  
SM

Perspektive  
Kommission 735/2  
13.10.2015

Herr Gerd Albrecht  
Olewischtwiet 38 B  
Hamburg Barmbek

CARAT, V2015.2.4.0, #103752

Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss