



## Schöne 3-Zimmerwohnung in verkehrsberuhigter, zentraler Lage Hamburg-Wandsbek

📍 22041 Hamburg (Wandsbek)

✓ Loggia, Stellplatz, Tiefgarage, Bad mit Wanne, Kelleranteil, Personenaufzug, Einbauküche, Zentralheizung

**855 €**

Kaltmiete zzgl. NK

**83 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche (ca.)

**3**

Zimmer

### Zusammenfassung

Immobilienart	Wohnung
Kategorie	Etagenwohnung
Kaltmiete	855 €
Heizkosten	85 €
Nebenkosten	160 €
Warmmiete	1.100 €
Preis/ Stellplatz	35 €
Kaution	2.565 €
Wohnfläche	ca. 83,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Bezug	01.07.2020

### Anbieter



Herr Jörg Rommerskirchen  
Telefon: +49 (040) 307 777 14  
Mobil: +49 (0152) 257 312 90

---

## Preise & Kosten

Kaltmiete	855 €
Nebenkosten	160 €
Heizkosten	85 €
Warmmiete	1.100 €
1 Stellplatz	35 €

Kaution 2.565 €

## Die Wohnung

Etagenwohnung

1. Geschoss

Bezug: 01.07.2020

frei werdend

- ✓ Bad mit Wanne
- ✓ Loggia
- ✓ Einbauküche
- ✓ WG-geeignet
- ✓ Böden: Fliesenboden, Laminat, Teppichboden
- ✓ Holzfenster
- ✓ Zustand: gepflegt
- ✓ Weitere Räume: Kelleranteil, Wasch-Trockenraum
- ✓ Anschlüsse: DSL-Anschluss, Kabelanschluss, TV-Antenne

## Wohnanlage

Baujahr 1992

- ✓ Personenaufzug
- ✓ Stellplätze: Stellplatz, Tiefgarage
- ✓ Serviceleistungen: Hausmeister, Reinigung

## Energie / Versorgung

- ✓ Energieträger: Gas
- ✓ Zentralheizung
- ✓ städtische Stromversorgung, städtische Wasserversorgung

### Energieausweis (Verbrauchsausweis)



Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gebäudetyp	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	1992
Wesentliche Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch	95,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	C
Gültigkeit	02.03.2009 bis 02.03.2019

## Objektbeschreibung

Die freundliche und praktisch geschnittene 3 Zimmerwohnung liegt in verkehrsberuhigter und doch zentraler Lage Hamburg-Wandsbeks. Der Flur und die beiden Schlafzimmer sind mit Laminat ausgestattet, im Wohnzimmer wurde eine hochwertige Auslegware verarbeitet. Beide Schlafzimmer und die Küche liegen zur Rückseite, das Wohnzimmer mit einer großzügigen Loggia zur Frontseite des Gebäudes, welche nach Süden ausgerichtet ist.

Das hell geflieste und gekachelte Bad verfügt über eine Badewanne mit Duschköglichkeit und den Anschluss für eine Waschmaschine. Eine Münzwaschmaschine, ein Trockner sowie ein Trockenraum stehen der Hausgemeinschaft zur Nutzung zur Verfügung.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum, der mit dem Aufzug ebenerdig erreichbar ist.

Unter „Anlagen“ finden Sie ein Grundriss der Wohnung.

## Besichtigungstermine

- nach Vereinbarung -
- Es werden nur Einzelbesichtigungstermine vereinbart !!!

## Stellplätze

Es stehen auf dem Grundstück derzeit 2 Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung.

---

## Lagebeschreibung

Das Mehrfamilienhaus mit sehr guter Anbindung an das ÖPNV liegt im Hamburger Stadtteil Wandsbek, ca. 3 Fahrminuten vom EKZ Wandsbek Quarree und ca. 10 Fahrminuten von der Hamburger City entfernt. Vor der Haustür und im Umkreis von fünf Gehminuten befinden sich gleich mehrere Haltestellen des HVV, Kitas, ein Frischecenter, Discounter, Kino, Bowlingcenter, einer der bekanntesten Spa- & Fitnessclubs Hamburgs sowie diverse gastronomische Angebote. Für gemütliche Spaziergänge oder auch Outdoorsports lädt das vor der Tür verlaufende Flüsschen „Wandse“ ein, dessen Verlauf sich östlich über den Holzmühlenteich, Eichtalpark bis zum ca. 1,5 KM entfernt gelegenen Nordmarkteich zieht. In Richtung Westen mündet das Flüsschen im, zur Außenalster fließenden Eilbekkanal.

Die Anschlussstelle zur A24 (Richtung Berlin) und A1 (Richtungen Ostsee und Süden) liegt in nur 11 Minuten Fahrentfernung.

## Alle Bilder



Frontansicht-2



Wohnen



Flur-2



Küche



Schlafen-1



Schlafen-1



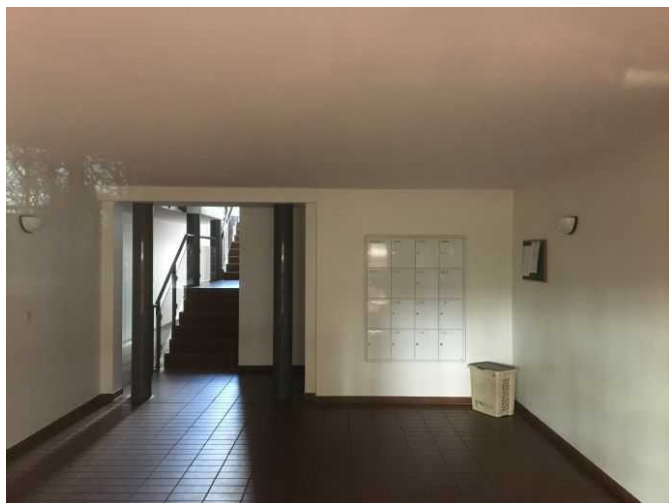
Schlafen-2



Bad-1



Kellerraum



Eingangsbereich innen