

Charmante 2-Zimmer Altbauwohnung – komplett modernisiert – in gefragter Lage von Barmbek-Süd!



Immo ID: 7489

22083 Hamburg / Barmbek-Süd

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5732
Verfügbar ab	ab sofort
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Baujahr	1918
PLZ	22083
Ort	Hamburg / Barmbek-Süd
Stadtteil	Schleswig-Holstein
Land	Deutschland
Wohnfläche	81,00m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Kaltmiete	1.080,00 €
Nebenkosten	290,00 €
Warmmiete	1.370,00 €
Kaution	3.240,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Energieverbrauch	96,00 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	22.11.2028
Heizungsart	Fern
Befuerung	Fern

Beschreibung

Diese kernsanierte und modernisierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Stock (Endetage, kein Fahrstuhl) eines im Jahre 1918 errichteten Mehrfamilienhauses. Im Jahr 2022 wurde diese Wohnung komplett kernsaniert. Im Zuge dieser Sanierung wurde das Vollbad aufwendig erneuert, die Küche mit einem neuen Einbauprogramm versehen, die Fenster ausgetauscht, der Boden mit hellem, eleganten Parkett verlegt sowie die Wände weiß gestrichen.

Die ca. 81 m² große Wohnung verfügt über einen Kaminofen im Wohn- und Essbereich, der die Wohnung sehr gemütlich erscheinen lässt.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels einer Fernwärmeheizungsanlage - die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral.

Das Gebäude verfügt über einen Haupteingang sowie Hintereingang. Hier befinden sich auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Angaben zum Energieausweis:
V-Fernwärme-96,00-C

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Komponistenviertel des Hamburger Stadtteils Barmbek-Süd direkt an der Grenze zu Winterhude und Uhlenhorst. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld, ebenso wie gemütliche Cafés, Boutiquen und Ärzte. Die Hamburger Innenstadt ist durch die optimale Verkehrsanbindung schnell zu erreichen - Bushaltestellen diverser Buslinien befinden sich nur wenige Gehminuten von der Wohnung entfernt.

Außerdem ist fußläufig binnen weniger Gehminuten die überregional bekannte "Hamburger Meile" erreichbar.

Ausstattung

Das Herzstück dieser Wohnung, ist mit rund 53 m² Wohnfläche, der sehr lichtdurchflutete Wohn-/Ess- und Küchenbereich, welcher durch die bodentiefen Fenster über mehr als ausreichend natürliches Licht erhält. Darüber hinaus befinden sich in der gesamten Wohnung perfekt eingelassene Deckenspots, die für eine tadellose Beleuchtung sorgen. Im Wohn- und Essbereich befindet sich ein dekorativer Kaminofen, der für zusätzliche Wärme sorgt.

Die Wohnung beinhaltet ein sehr modernes Kücheneinbauprogramm mit einer Arbeitsinsel und allen notwendigen E-Geräten.

Das Badezimmer ist hochmodern in einem Hellgrauton gehalten mit jeweils einer großen Badewanne und einer Walk-in-Dusche. Des weiteren verfügt das Bad über ein Veluxfenster.

Das mit ca. 15 m² Wohnfläche große Schlafzimmer ist ebenfalls mit bodentiefen Fenstern ausgestattet.

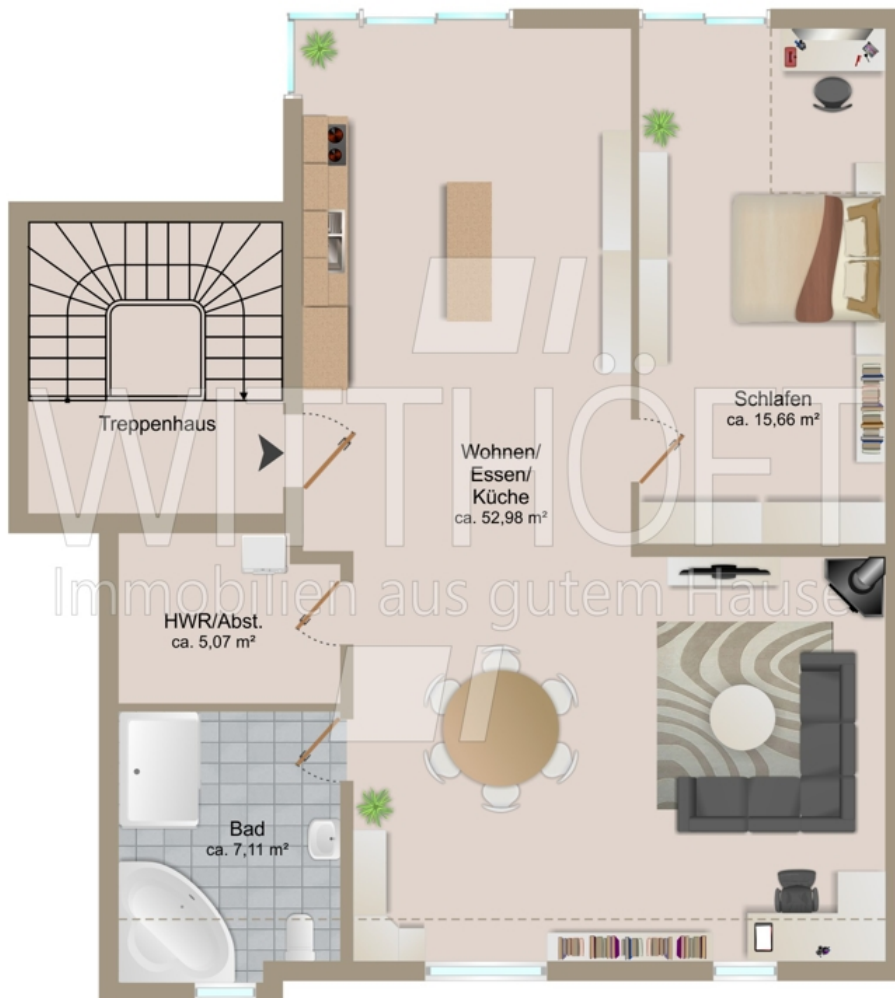
Der Waschmaschinenanschluss befindet sich in einem Hauswirtschaftsraum mit ca. 5 m² Wohnfläche, welcher auch als Abstellraum dieser Wohnung dient.

Bildergalerie

Außenansicht



Grundriss



Wohn-/ Essbereich



Küche



Wohn-/ Essbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Vollbad





Blick auf die Straße





Ihr Ansprechpartner

Patrick Geese

Tel.: 040 - 63 64 63 73

E-Mail: [patrick.geese\(at\)witthoeft.com](mailto:patrick.geese@witthoeft.com)

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.