

Mitten im Leben! großzügige 5,5-Zimmer-Wohnung  
in bestechender Lage



Immo ID: 7553

20146 Hamburg-Rotherbaum

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5764
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1884
PLZ	20146
Ort	Hamburg-Rotherbaum
Stadtteil	Eimsbüttel
Land	Deutschland
Wohnfläche	129,00m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Badezimmer	1
Kaltmiete	1.741,50 €
Nebenkosten	410,00 €
Warmmiete	2.151,50 €
Kaution	5.224,50 €
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Energieverbrauch	137,10 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	27.04.2024
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas

## Beschreibung

Die hier zur Vermietung stehende 5,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Stock eines kleinen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten. Das Gebäude wurde im Jahre 1884 errichtet und ist vollunterkellert. Neben einem eigenen Kellerraum steht den Bewohnern noch eine gemeinschaftlich, nutzbare Gartenfläche zur Verfügung. Die Fenster und die Balkontüren der Wohnung wurden zwischenzeitlich ausgetauscht, verfügen über eine weiße Kunststoffrahmung und sind isolierverglast. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, die in der Wohnung über konventionelle Heizkörper ausgeführt wird. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer.

Die Neuvermietung der Wohnung kann ab sofort erfolgen.

Angaben des Energieausweises:  
V-Gas-137,1 kWh-E

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer sehr zentralen Lage im Stadtteil Hamburg-Eimsbüttel. Direkt vor der Tür gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bars, Ärzte und Apotheken.

Der Bahnhof Dammtor ist ca. 1 km entfernt, die Bushaltestelle "Grindelhof" mit diversen Buslinien befindet sich in direkter Nähe.

Die Universität Hamburg mit fast allen Instituten ist fußläufig innerhalb von 6 Minuten zu erreichen.

Zum Hamburger Flughafen benötigen Sie ca. 30 Minuten mit dem Auto.

Auf Grund dieser zentralen Lage sind viele beliebte Ziele Hamburgs nur wenige Minuten entfernt.

## Ausstattung

Die hier zur Vermietung angebotene 5,5-Zimmer-Wohnung verfügt über rund 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche, besticht durch ihren idealen Schnitt und befindet sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

Die geräumige Diele bietet Platz für eine Garderobe und verbindet sämtliche Räumlichkeiten miteinander. Die helle, moderne Küche verfügt über ein vollständiges Einbauprogramm inkl. Kühl-/Gefrierkombination und Geschirrspüler. Ausreichend Arbeits- und Abstellflächen stehen hier zur Verfügung. Der geräumige Wohn- / Essbereich ist, wie alle anderen Zimmer, mit Holzdielen ausgestattet. Im Wohn- / Essbereich entsteht ein hervorragendes Ambiente durch die Kombination aus einer überdurchschnittlichen Raumgröße und Raumhöhe, großen Fensterfronten sowie dem Zugang auf den Süd-Balkon. Es besteht die Möglichkeit, den Wohn-/Essbereich auch in drei separate Räume aufzuteilen. Neben einem Gäste-WC verfügt die Wohnung noch über ein Vollbad. Beide Bäder sind gefliest und verfügen über weiße Sanitärobjekte. Zwei Schlafzimmer sind zur Hofseite des Grundstücks ausgerichtet und sind daher als angenehm ruhig zu bezeichnen.

## Bildergalerie

### Ansicht



# Grundriss Wohnung



## Wohn- und Essbereich I



## Küche



Diele



## Schlafzimmer



## Badezimmer



Schlaf- oder Kinderzimmer



Mitten im Leben!





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.