

Gemütliche + helle 2-Zimmer Endetagen-Wohnung
in guter Lage von Bramfeld!



Immo ID: 7551

22175 Hamburg-Bramfeld

Deutschland

Daten im Überblick

ImmoNr.	5763
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Baujahr	1961
PLZ	22175
Ort	Hamburg-Bramfeld
Stadtteil	Bramfeld
Land	Deutschland
Wohnfläche	50,60m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Kaltmiete	565,00 €
Nebenkosten	100,00 €
Warmmiete	745,00 €
Kaution	1.695,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Energieverbrauch	133,00 kWh (m ² *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	07.06.2028
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Baujahr (laut Energieausweis)	1961

Beschreibung

Ursprünglich wurde das Gebäude in den 60er Jahren errichtet. Im Jahre 1993 - Fertigstellung 1994 - wurde das Haus aufgestockt; es entstanden 1-2,5 Zimmer-Neubau-Wohnungen. Eine dieser 2-Zimmer-Wohnungen steht zur Veräußerung. Der Außenmauerstein ist rot geklinkert. Das Dach erhielt im Zuge des Ausbaus eine komplett neue Dacheindeckung. Die Fenster (Holz/weiß) sind isolierverglast. Beheizt wird das Gebäude über eine Gasheizung (Baujahr 2005). Die Warmwasserzubereitung erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer. Im Keller des Gebäudes befindet sich ein kleiner Abstellraum. Ein Stellplatz ist der Wohnung nicht zugeordnet. Ein Balkon ist nicht vorhanden - dafür im Wohnbereich großflächige Fenster, die beim Öffnen über Loggiacharakter verfügen.

Die Neuvermietung der Wohnung kann ab dem 01. August 2023 erfolgen. Es wird Hamburger Mietvertrag mit einem zweijährigen Kündigungsausschluß abgeschlossen. Zudem werden drei Erhöhungen (Staffelmiete), je € 20,- in zwei Jahresabständen vereinbart.

Angaben zum Energieausweis:
V-Gas-133,00 kWh-E

Lage

Die Mehrfamilienhausanlage, verteilt auf vier Eingänge, befindet sich in einer ruhigen, geschützten Wohnlage. Innerhalb weniger Minuten sind erstklassige Einkaufsgelegenheiten - in der Straße Pezolddamm - für den täglichen Bedarf vorhanden. Gleiches gilt für die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Über eine Bushaltestelle für mehrere Buslinien sind in die eine Richtung der U-Bahnhof Farmsen und in die andere Richtung der U-Bahnhof Berne bestens zu erreichen. Die Fahrzeit dürfte mit dem Pkw in die Hamburger Innenstadt gute 20 Minuten betragen.

Ausstattung

Es handelt sich bei dieser gut geschnittenen 2-Zimmer Wohnung (4. Stock - Endetage) um eine immer noch zeitgemäße und moderne Ausstattung. In beiden Zimmern sowie Flur ist Laminatboden bzw. Vinylfußboden vor knapp zwei Jahren verlegt worden. Das Badezimmer verfügt über weiße Wand- und Bodenfliesen aus den 90er Jahren. Ebenfalls in weißer Ausführung befinden sich die Sanitärobjekte. Die Küche ist mit einem intakten, gepflegten Einbauprogramm ausgestattet - auch hier sind die Bodenfliesen in weißer Ausführung. Am Ende des Flures war ursprünglich ein kleiner Abstellraum vorgesehen, welcher jedoch nicht mehr vorhanden ist und dem Flur als Vergrößerung dient. Es befindet sich ein kleiner Abstellraum im Keller des Hauses.

Bildergalerie

Ansicht



Grundriss



Küche



Wannenbad



Wohnbereich



Flur



Zuweg





Ihr Ansprechpartner

Knut Witthöft

Tel.: 040 - 63 64 63 72

E-Mail: [knut.witthoeft\(at\)witthoeft.com](mailto:knut.witthoeft(at)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.