

moderne, helle 2-Zimmer in absolut ruhiger Lage!



Immo ID: 7665

22175 Hamburg

Deutschland

## Daten im Überblick

ImmoNr.	5820
Verfügbar ab	ab sofort
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etage
Baujahr	1979
PLZ	22175
Ort	Hamburg
Stadtteil	Bramfeld
Land	Deutschland
Wohnfläche	54,31m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	Stellplatz: Anzahl 1
Kaltmiete	675,00 €
Nebenkosten	170,00 €
Warmmiete	845,00 €
Kaution	2.025,00 €
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Energieverbrauch	146,10 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis	Energieverbrauchsausweis
Gültig bis	05.03.2028
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Oel



## Beschreibung

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im I. Obergeschoss dieses ansprechenden, im Jahre 1979 erbauten, Mehrfamilienhauses. Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Der Gemeinschaft steht ein Wasch- und Trockenraum im Kellergeschoss zur Verfügung. Jede Wohnung hat hier Platz die eigene Waschmaschine abzustellen. Selbstverständlich ist der Wohnung ein privater Kellerraum zugeordnet. Ein Garagenstellplatz ist in der Miete bereits enthalten.

Im Mietvertrag wird ein Kündigungsausschluss von einem Jahr sowie eine moderate Staffelmiete vereinbart.

Angaben zum Energieausweis:  
V-Öl-146,1 kWh-E

## Lage

Die hier zu vermietene 2-Zimmer Wohnung befindet sich in einer sehr attraktiven, absolut ruhigen Lage in Bramfeld, Grenze Wellingsbüttel. Der Timmermannsredder verbindet die Straßen Erbsenkamp/Hirsekamp und Am Damm. In weniger als 5 Gehminuten befindet sich an der Bramfelder Chaussee eine Busverbindung zum S-Bahnhof Poppenbüttel bzw. Richtung Barmbek/Wandsbek. In unmittelbarer Nähe des Objektes befindet sich auch eine kleine Einkaufspassage. Schulen aller Art sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

## Ausstattung

Diese gut geschnittene, helle 2 Zimmer Wohnung verfügt über einen angenehmen und gemütlichen Wohnkomfort. Alle Räumlichkeiten sind mit einem hochwertigen Vinylfußboden ausgestattet. Die moderne Küche ist mit allen erforderlichen Elektrogeräten wie Backofen mit Cerankochfeld, Kühl-/ Gefrierkombination, Dunstabzugshaube und Geschirrspüler ausgestattet. Ausreichend Arbeits- und Abstellfläche ist vorhanden. Das Badezimmer ist hell gefliest und verfügt über eine Badewanne. Abgehend vom Wohnbereich ist die nach Südwesten ausgerichtete Loggia zu erreichen. Insgesamt handelt es sich um eine charmante 2-Zimmer-Wohnung in erstklassiger Lage.

Sollten Sie also folgende Ansprüche an Ihr neues Zuhause richten,

- Øhelle Räume durch großzügige Fensterfronten
- Øgeräumige Zimmer
- Øneuwertige Ausstattung
- Øzentrale und ruhige Lage
- ØGaragenstellplatz

sollten Sie einen individuellen Besichtigungstermin mit uns vereinbaren. Die Wohnung wird Sie überzeugen!

## Bildergalerie

### Hausansicht





# Grundriss Wohnung



## Wohn- und Essbereich





## Küche



## Schlafzimmer



## Badezimmer





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.