

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hamburg

**Große sonnige Wohnung in Traumlage, verkehrsgünstig,
20 Min. bis Hauptbahnhof**



Objekt-Nr. **OM-213828**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.860 € + NK**

Ulenweg 4
21149 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1970	Mietsicherheit	5.580 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,50	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	138,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	160,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	230 €	Etage	1. OG
Heizkosten	240 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	470 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche, gemütliche und großzügige Dachgeschosswohnung liegt in einem modernen 2-Familien Haus mit separatem Eingang und separatem Treppenaufgang.

Alleinlage auf einem 1450 m² gärtnerisch gepflegten Naturgrundstück in voller südlicher Hanglage.

Die Wohnung ist gerade komplett neu renoviert und hat neue hochwertige Fußbodenbeläge bekommen.

Ausstattung

Alle Wände + Decken: weiß. Böden: Parkett + hochwertiger Esche-Vinylboden

Großes Wohnzimmer: 44,7 m² mit großen bodengehenden Terrassenfenstern, überdachte Loggia, 9,5 m² mit sep. Abstellraum.

Die Eingangsdiele: 19 m² mit kleinem sep. Abstellraum,

2 Zimmer: 20 m² und 19, alle mit sehr breiten bodengehenden Fenstern.

Ein kleines Zimmer 10,5 m² mit verdunkelbaren Veluxfenstern.

Kompl. Einbauküche: 6,3 m² in weiß,

neuwertige Geräte: 4-Platten Ceranfeld, Herd mit Backofen, Dunstabzugshaube, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspülmaschine.

Bad: 7,2 m² mit Badewanne.

Über der Wohnung steht die gesamte vollisolierte belichtete Dachbodenfläche von ca. 200 m² als Abstellmöglichkeit zur Verfügung.

Ein beheizbarer Kellerraum ca. 10 m² mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner gehört zur Wohnung. (Deckenhöhen: Wohnung 2,45m, Kellerraumhöhe:2,50m).

Eine verschließbare Garage inkl. mit dem davorliegenden Stellplatz befinden sich direkt vor dem Haus.

Die Garage mit Stellplatz kann über einen separaten Mietvertrag mit angemietet werden; die Garagenmiete nebst Stellplatz (von 70,-€) ist nicht in der Wohnungsmiete enthalten.

Die Hauszuwegung und das Treppenhaus wird von einem Reinigungsunternehmen sauber gehalten. Ein Winterdienst sorgt für die Schnee- und Eisbeseitigung.

Die Kosten hierfür sind in den genannten Betriebskosten enthalten.

Das Haus ist in den letzten Jahren komplett aufwendig renoviert worden und befindet sich in einem einwandfreien technischen Zustand.

In Ihren Gartenteil befindet sich auch ein kleiner Sitzplatz, dort können Sie die Abendsonne genießen

Alle Anschlüsse für Telefon, Fernsehen, Kabel, Internet, sind vorhanden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Bei Interesse zur Anmietung der Wohnung wäre es sehr hilfreich, wenn Sie mir den anliegenden Fragbogen (Mieterselbstauskunft, siehe: sonstige PDF Anlagen) zusenden würden.

Aufgrund Ihrer uns überstellten persönlichen Angaben treffen wir eine Vorauswahl und laden erst dann zur Wohnungsbesichtigung ein.

Auf nur angekreuzte Standardanfragen, wie: „Ich interessiere mich sehr für Ihr Objekt und bitte um einen Besichtigungstermin. Bitte nehmen Sie mit mir Kontakt auf.“

Solche Anfragen werden nicht beantwortet !!!

Gemäß der neuen Datenschutzverordnung (DSGVO) wird Ihre Anfrage und Ihre Unterlagen streng vertraulich behandelt.

Lage

Das Haus liegt in einer der besten, ruhigen und sonnigsten Villenlagen im Süden Hamburgs.

Der Ulenweg ist eine wenig befahrene Sackgasse (30 km Zone).

Sie haben direkten Zugang zum Naturschutzgebiet Fischbeker Heide.

Sie genießen von der Wohnung aus einen herrlichen Blick in die sonnendurchflutete Natur. Sie wohnen ruhig, können bei offenen Fenster schlafen und sich vom Vogelgezwitscher wecken lassen.

Von der Haustür aus gibt es einen privaten, direkten und abschließbaren Zugang zum Wald und zum beleuchteten Trimm-Dich-Pfad.

Einkaufszentren, Ärzte, Schulen, auch Waldorfschule (900m), Kindergarten (300m),

Fitnesscenter, Schwimmbad, Sporteinrichtungen, Segelflugplatz, 3x Wochenmarkt Neugraben und Harburg, Einkaufen auf Bauernhöfen, Freizeit- und Wildpark in unmittelbarer Nähe.

Vom Haus aus können Sie sofort joggen, Mountain biken, Rad fahren und wandern, direkt am Europafahrrad- und Wanderweg, hoher Freizeitwert.

5 Min. Fußweg zur S-Bahn Neuwiedenthal, 20 Min. bis zum Hauptbahnhof;

5 Autominuten zu den Autobahnanschlüssen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Loggia der Wohnung Südlage



Loggia

Exposé - Galerie



Loggia



Wohnzimmer mit Loggia

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eingangsdiele

Exposé - Galerie



Flur



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Einfahrt Ulenweg

Exposé - Galerie

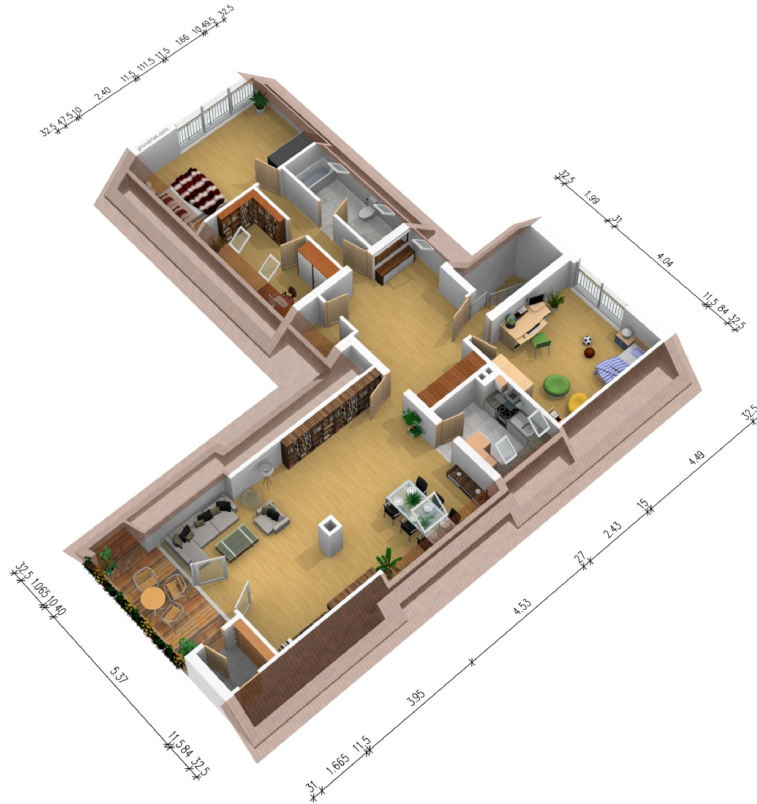


Sicht auf das Haus im Ulenweg

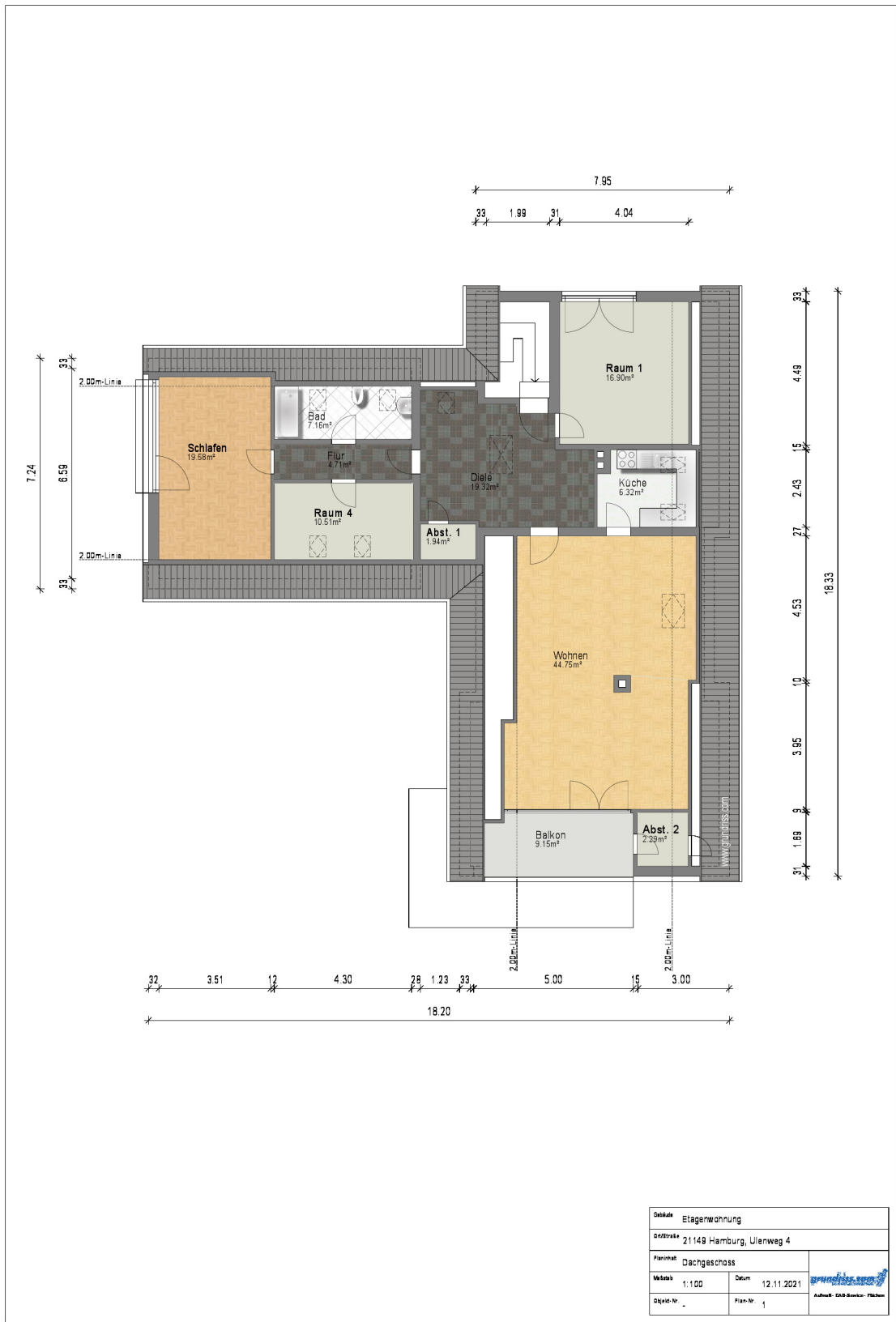


Fischbeker Heide - nebenan

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Flächen Zertifikat
2. Mieterselbstauskunft

Zertifikat

Die 1000hands AG, Fachbetrieb für Vermessung, CAD und Flächenberechnung, bestätigt:

Für das Objekt

**Ulenweg 4,
21149 Hamburg**

wurde am **12.11.21** eine Flächenberechnung **auf der Basis von Bauplänen des Auftraggebers** durchgeführt.

Die ermittelte Wohnfläche nach der aktuellen Wohnflächenverordnung beträgt:

138,06m² Wohnfläche nach WoFIV

Die Berechnung wurde von staatlich geprüften Vermessungsingenieuren und -technikern durchgeführt.

Die Richtigkeit der Flächenberechnung bestätigen:



Dr.-Ing. Bernd Müller
Vorstand



Dipl.-Vermessungsingenieur (FH) Daniel Jenisch
Leitung Vermessung



Dipl. Bau-Ing. Raik Lehnhardt
Leitung Flächenberechnungen



1000hands AG
Joachimsthaler Str. 12
10719 Berlin
030 609 8445 23
www.1000hands.de

Zertifikat

Mieterselbstauskunft

Ich/Wir sind an der Anmietung des Objektes sehr interessiert.

Adresse des Mietobjekts:

Frühestmöglicher Einzugstermin: _____

Mir/Uns ist bekannt, dass die Selbstauskunft von uns nicht verlangt werden kann, jedoch der Vermieter seine Entscheidung für eine eventuelle Vermietung auf die vollständigen und wahrheitsgemäßen Angaben aus dieser Auskunft stützt und diese zur Vorbedingung macht.

Im Rahmen der **freiwilligen Selbstauskunft** erteile(n) ich/wir dem Vermieter die nachfolgenden Informationen in Bezug auf eine mögliche Anmietung des o.g. Mietobjekts:

	Mietinteressent/in	Mitmieter
Name, Vorname (ggf. Geburtsname)		
Familienstand		
Geburtsdatum		
aktuelle Anschrift Straße PLZ Ort		
Telefon-Nummer/Mobilfunk		
Email-Adresse (freiwillig)		
ausgeübter Beruf		
mtl. Nettoeinkommen		
derzeitiger Arbeitgeber Name Anschrift Telefon seit wann beschäftigt?		
derzeitiger Vermieter Name Anschrift Telefon		

Außer mir/uns sollen noch weitere Personen die Wohnung beziehen [] nein [] ja

Name, Anschrift	Geburtsdatum	Verwandtschaftsverhältnis

	Mietinteressent/in		Mitmieter	
Bestehen Mietrückstände aus bisherigen Mietverhältnissen?	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Wurde in den letzten 5 Jahren eine Räumungsklage gegen Sie erhoben? <small>(Falls ja, wann?)</small>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Wurde in den letzten 5 Jahren wurde Zwangsvollstreckung gegen Sie eingeleitet? <small>(Im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)</small>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Haben Sie in den letzten 5 Jahren eine eidesstattliche Versicherung abgegeben? <small>(Falls ja, wann?)</small>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Wurde in den letzten 5 Jahren ein Insolvenzverfahren gegen Sie eröffnet? <small>(Falls ja, wann?)</small>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gibt es Vorstrafen oder ein Haftbefehl gegen Sie? <small>(Im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)</small>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Beziehen Sie Sozialleistungen zur Zahlung der Miete und/oder Kautions? <small>(Falls ja, welche und in welchem Umfang, z.B. Wohngeld, Sozialhilfe etc.)</small>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Ist eine gewerbliche Nutzung der Wohnung beabsichtigt? <small>(Falls ja, Zweck angeben)</small>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Beabsichtigen Sie weitere Personen in die Mietwohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen?	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Spielen Sie Musikinstrumente ? <small>(Falls ja: welche?)</small>	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja

I. Ich/Wir erkläre(n), dass ich/wir in der Lage bin/sind, alle zu übernehmenden Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, insbesondere die Erbringung der Mietkaution sowie der Miete plus Nebenkosten, zu leisten.

II. Ich/Wir erkläre(n), dass die vorgenannten Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Bei Abschluss eines Mietvertrages können Falschangaben die Aufhebung oder fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge haben.

III. Ich/Wir sind damit einverstanden, dass der Vermieter bei der SCHUFA Holding AG, Wiesbaden die Schufa-Verbraucherauskunft zum Zwecke der Vermietung einholt. Auf Wunsch kann auch eine SCHUFA Selbstauskunft vorgelegt werden.

IV. Der Vermieter ist berechtigt, diese freiwillige Selbstauskunft nur zum Zwecke der eigenen Vermietung zu nutzen. Sofern die Mieterselbstauskunft nicht mehr benötigt wird - wenn ein Mietvertrag nicht zustande kommt - hat der Vermieter diese Daten gemäß Bundesdatenschutzgesetz unverzüglich zu vernichten.

Ort, Datum

Mietinteressent/in

Mitmieter
