

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Wunderschöne 2-Zimmerwohnung direkt am Uhlenhorster Kanal



Objekt-Nr. **OM-226262**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.670 € + NK**

22085 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	240 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exquisite 2-Zimmerwohnung mit einer Größe von ca. 76 qm befindet sich in einer eindrucksvollen Wohnanlage direkt am Wasser. Von der nach Süden ausgerichteten, windgeschützten Terrasse können Sie die Alsterschwäne beobachten und den Tag genießen. Das Wohnzimmer und die offene, voll ausgestattete Küche bilden eine schöne Einheit. Sie können von hier ebenso wie vom Schlafzimmer die Terrasse betreten.

Das Duschbad bietet einen abgetrennten Bereich für Waschmaschine und Trockner.

Die Fußböden sind in der Küche und im Bad gefliest. Alle anderen Räume sind mit Kirschholz-Parkett belegt.

Sämtliche Außentüren und Fenster sind mit Rollläden ausgestattet.

Die Wohnung enthält diverse maßgefertigte Einbauschränke.

Ein geräumiger Kellerraum gehört selbstverständlich auch zur Wohnung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Ein Tiefgaragenplatz kann angemietet werden.

Ein Kanu gehört ebenfalls zur Wohnung, mit dem vom hauseigenen Bootssteg die Tour auf die Alsterkanäle starten kann.

## Lage

Die Wohnanlage befindet sich in der Arndtstraße im begehrten Stadtteil Uhlenhorst und hat als eine der wenigen Wohnanlagen direkten Wasseranschluss zum Uhlenhorster Kanal.

Die Außenalster, den Hofweg und Mühlenkamp als Einkaufs- und Gastromeile können Sie ebenso fußläufig erreichen wie das Mundsbürger Einkaufszentrum, Theater, Kino, Bus und U-Bahn.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Terrasse direkt am Kanal

# Exposé - Galerie



Terrasse direkt am Kanal



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Einbauschränk



offene Küche

# Exposé - Galerie



offene Küche



Wohnzimmer, Blick zum Kanal

# Exposé - Galerie



Terrasse direkt am Kanal



Terrasse direkt am Kanal

# Exposé - Galerie



Terrasse direkt am Kanal

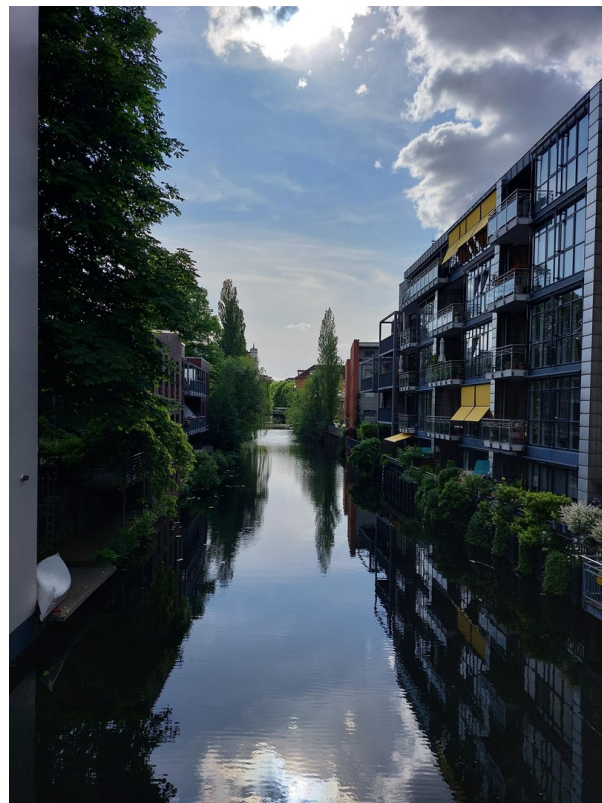


Alsterschwäne mit Jungen

# Exposé - Galerie

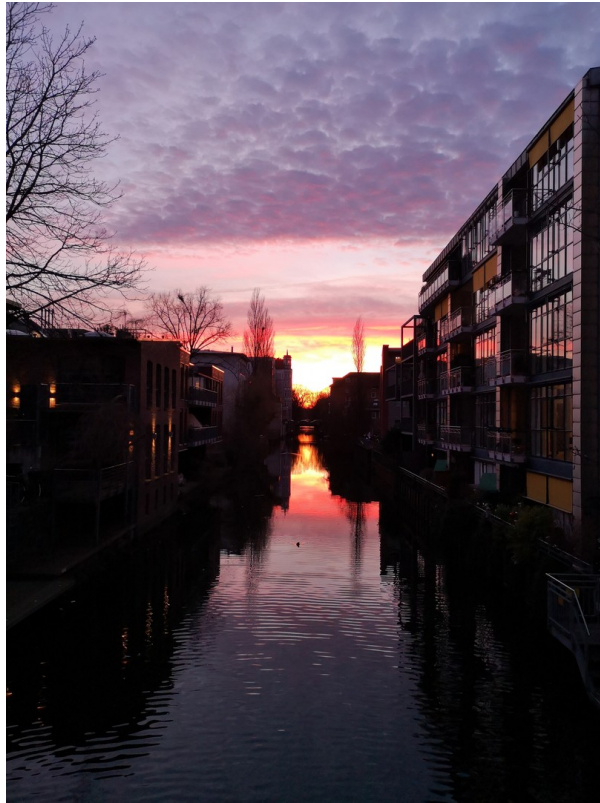


Titelseite im Capital



Uhlenhorster Kanal

# Exposé - Galerie



Uhlenhorster Kanal



nur 800m zur Alster

# Exposé - Grundrisse

