

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hamburg

### Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia direkt am Osterbekkanal (teilmöbliert)



Objekt-Nr. **OM-239538**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.650 € + NK**

22081 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1927	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	283 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der ca. im Jahr 1928 errichtete "Daniel Bartels Hof", direkt am Osterbekkanal, besteht aus 136 Wohnungen und 6 Ladengeschäften. Das architektonische Kleinod, seinerzeit entworfen vom bekannten Architekturbüro Puls & Richter, ist unterteilt in 15 einzelne

Hauseingänge.

Durch eine Dachaufstockung sind weitere 27 Wohneinheiten entstanden. Das eingetragene Baudenkmal bildet einen schönen, ruhigen und idyllischen Innenhof mit einem kleinen ehemaligen Brunnen in Gedenken an den Dichter Daniel Bartels.

## Ausstattung

- neuwertige Küche (Hummel-Küche) inkl. Geschirrspüler und Kühlschrank

- teilmöbliert:

1 Einbauküche inkl. Kühlschrank und Geschirrspüler

1 Garderobe

1 Spiegel Flur

1 Esstisch

1 Tylko-Schrank

1 Lampe (Büro/Kinderzimmer)

1 Lampe (Büro/Kinderzimmer)

1 Sessel

1 Chaiselongue

1 Stehlampe

- Loggia von der Küche aus zum Innenhof

- Kanalblick vom Wohnzimmer bzw. Schlafzimmer

- elektrische Fußbodenerwärmung im Bad

- Fernwärme-Zentralheizung

- Downlights in Bad, Küche und Flur

- isolierverglaste Fenster

- neuwertige E-Verteilung mit TV-/Lan in jedem Zimmer

- neuwertiger Parkettboden (Eiche gekälkt)

- neuwertiges Vollbad

- Waschmaschinenanschluss

- Kellerabstellraum

Verbrauchsenergieausweis, gültig bis 17.06.2028.

Endenergieverbrauchswert 111,6 kWh/(m<sup>2</sup>a).

Fernwärmezentralheizung + Warmwasser.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Einzug zum 1.6.2026.

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben.

Denkmalgeschützter Altbau mit typischem bauphysikalischem Verhalten. Ein angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten ist erforderlich.

Um die Besichtigung besser planen zu können, bitten wir Sie vorab um ein paar kurze Informationen:

- Wie viele Personen möchten einziehen? (Alter der Kinder optional)
- Was machen Sie beruflich und wie hoch ist Ihr monatliches Einkommen?
- Wann wäre Ihr gewünschter Einzugstermin?
- Halten Sie Haustiere? Wenn ja, welche?
- Sind Sie Nichtraucher oder Raucher?

Freiwillig können Sie gern noch ergänzen:

- Kurze Vorstellung Ihrer Person(en)

Vielen Dank und freundliche Grüße

## Lage

Der denkmalgeschützte "Daniel Bartels Hof" befindet sich in Barmbek-Süd, sehr attraktiv gelegen am Osterbekkanal und nahe zu den Stadtteilen Uhlenhorst und Winterhude. Das grüne Osterbekufer sowie der nur 1,5 Kilometer entfernte Stadtpark laden zum Joggen, Spaziergehen, Grillen oder Kanufahren ein.

Die Anbindung in die Stadt oder zum Flughafen ist ideal, da S-Bahn und U-Bahn nur 450 Meter entfernt sind und der Hamburg Airport in nur 12 Minuten per S-Bahn erreicht werden kann.

Diverse Supermärkte befinden sich fußläufig in beinahe alle Richtungen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

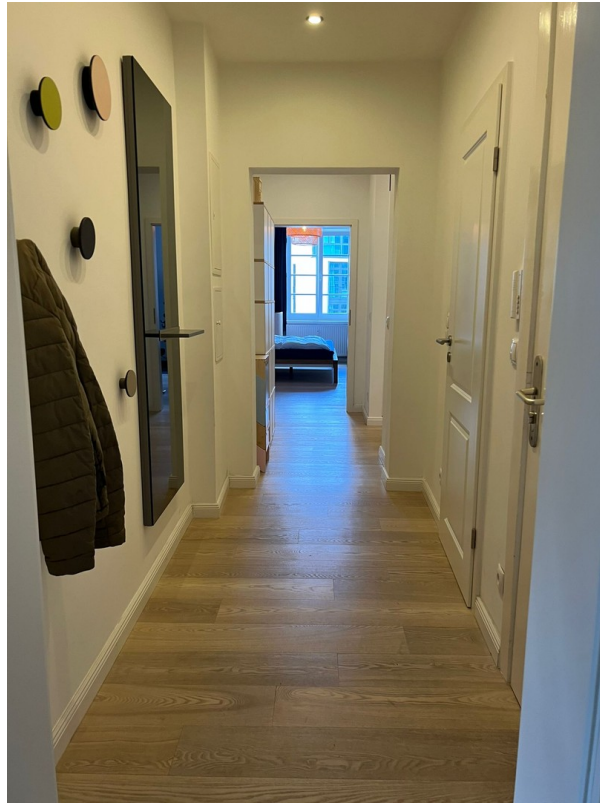


Einbauküche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Arbeits- oder Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Eingang "Daniel Bartels Hof"



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Loggia



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse

ALTER TEICHWEG 7-9 22081 HAMBURG

EIGENTUMSWOHNUNG 073  
HAUS 9H

Erdgeschoss; links

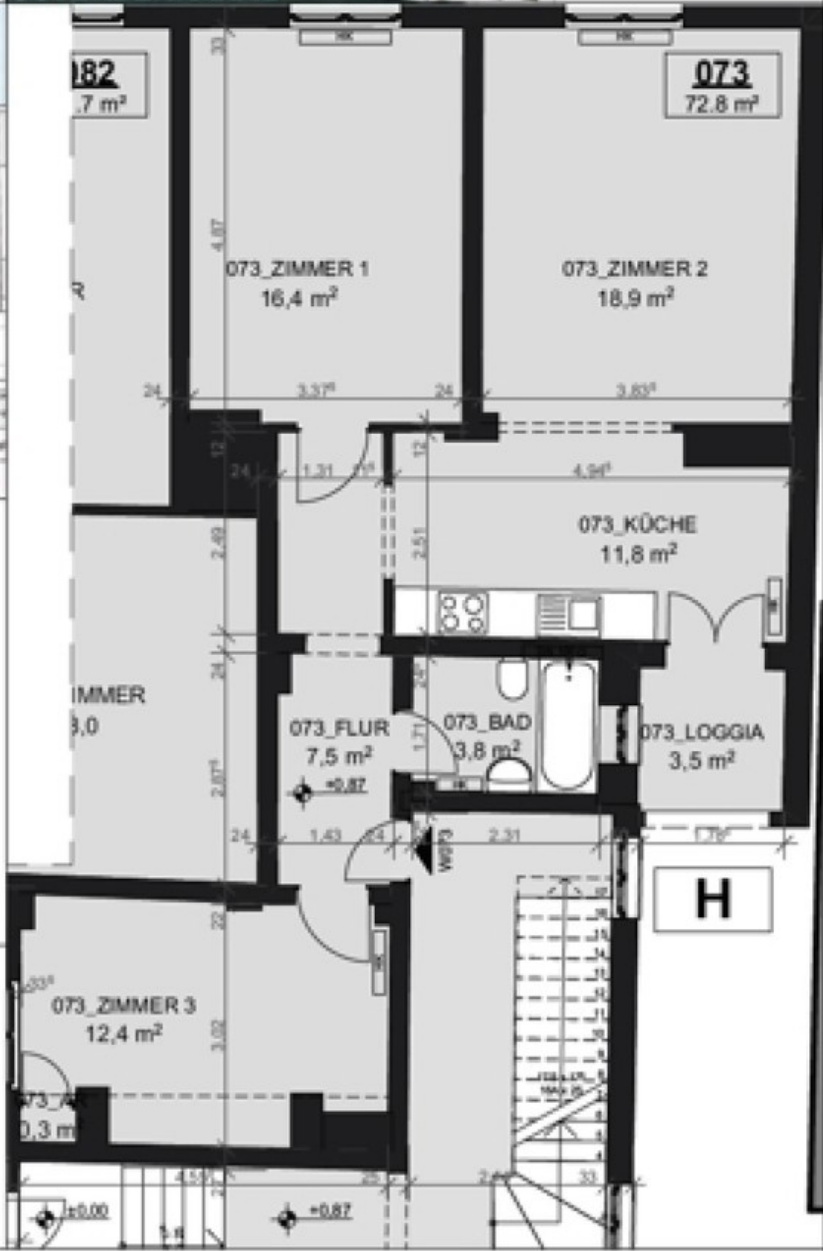
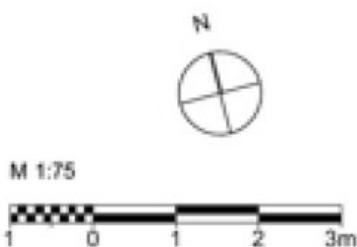
3 Zimmer



OSTERBEKKANAL



WE 073	
Raumname	Berechnete Fläche (NRF)
073_AR	0,3 m <sup>2</sup>
073_BAD	3,8 m <sup>2</sup>
073_FLUR	7,5 m <sup>2</sup>
073_KÜCHE	11,8 m <sup>2</sup>
073_LOGGIA	1,7 m <sup>2</sup>
073_ZIMMER 1	16,4 m <sup>2</sup>
073_ZIMMER 2	18,9 m <sup>2</sup>
073_ZIMMER 3	12,4 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>72,8 m<sup>2</sup></b>



Grundriss