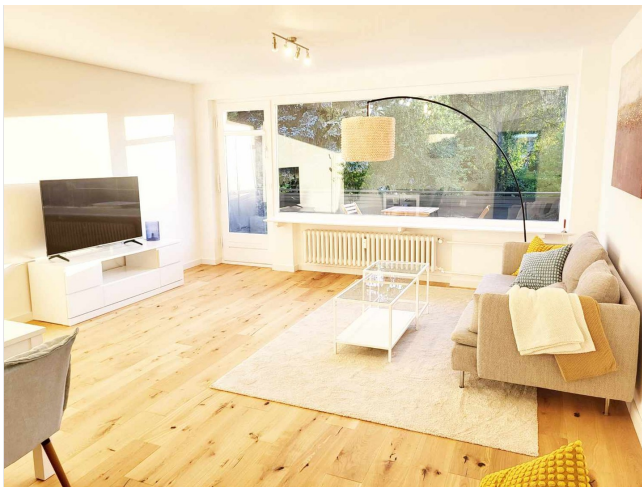


# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Wohnen auf Zeit: Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Hamburg-Marienthal



Objekt-Nr. OM-267821

#### Wohnung

Vermietung: **1.425 € pro Monat**

Ansprechpartner:  
Herr Paul

Holstenhofweg 8  
22041 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1964	Etage	1. OG
Etagen	3	Heizung	Zentralheizung
Zimmer	2,00	Mietdauer min.	3
Wohnfläche	59,45 m <sup>2</sup>	Mietdauer max.	12
Energieträger	Gas	Frei ab	01.07.2026
Summe Nebenkosten	325 €	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	3.300 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	1.425 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Kaltmiete	1.100 €	Max. Personen	2
Zustand	gepflegt	Haustiere	Nicht erlaubt

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses in Hamburg-Marienthal und wird bezugsfertig direkt vom Eigentümer vermietet. Das Haus ist aus dem Baujahr 1963 und hat 8 Bestandswohnungen sowie vier weitere Neubauwohnungen im Dachgeschoss, welche 2022 im Zuge einer Aufstockung geschaffen worden sind. Bei der Aufstockung ist der gesamte Dachstuhl abgenommen und neu aufgebaut worden. Im Rahmen dieser Arbeiten wurde das Bestandsgebäude weitgehend renoviert und die Heizungsanlage aus dem Jahr 2015 wurde um eine Solarthermieanlage erweitert.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über 59,45 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Zimmern, Küche, Duschbad, Balkon, Abstellkammer und einem Flur. Vom Flur aus sind alle Innenräume zu erreichen.

Links neben dem Eingang befindet sich die Küche, die von einem Küchenhersteller maßgenau eingepasst ist. Sie ist in einem weiß-anthrazitfarbenen Stil gehalten und mit neuen Marken-Elektrogeräten (Geschirrspüler, Backofen, Ceran-Kochfeld, Dunstabzugshaube und Kühlschrank) ausgestattet.

Das Schlafzimmer mit rund 13 m<sup>2</sup> hat eine östliche Ausrichtung und bietet viel Platz für ein Doppelbett mit Nachtschränken, eine Kommode und einen Kleiderschrank. Nebenan befindet sich das innenliegende Duschbad.

Das Wohnzimmer überzeugt in zweierlei Hinsichten. Einerseits durch eine Wohnfläche von rund 26 m<sup>2</sup> ist dieses besonders geräumig und andererseits erstreckt sich die Fensterfront über die gesamte Breite des Zimmers, wodurch viel Sonnenlicht einfällt. Der Ausblick ins Grüne ist herausragend und kann besonders vom ca. 8,5 m<sup>2</sup> großen Südwest-Balkon genossen werden.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung nur "zum vorrübergehenden Gebrauch" angemietet werden kann.

Hierfür muss ein sachlicher Grund wie etwa ein Praktikum, ein Projektvertrag oder ein anderer vorrübergehender Sonderbedarf vorliegen, welcher sachlich eine entsprechende Kurzfristigkeit begründet.

Die zulässige Mindestmietdauer umfasst in diesem Rahmen mindestens 3 Monate und eine maximale Mietdauer von 12 Monaten.

**\*\*Über uns:\*\***

Die Paul & Paul Immobilien GmbH ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen.

Impressums-Angaben des Anbieters des Objekts [WE 7]:

Paul & Paul Immobilien GmbH

Firmensitz: Apmannsweg 29

22846 Norderstedt

Registergericht: Amtsgericht Kiel

Registernummer: HRB 18552 KI

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Sven-Oliver Paul

Kontakt: Bitte nutzen Sie bei Interesse am Objekt das Kontaktformular.

Weitere Pflichtangaben (nicht für Anfragen zum Objekt):

Tel: 040 / 555 49-345

E-Mail: mieten@paulundpaul.net

Details zum Datenschutz finden Sie auf unserer Website unter: <https://www.paulundpaul.net/datenschutz/>

[WE7]

## Lage

Die Wohnung liegt im Holstenhofweg in Marienthal zwischen der Rodigallee und der Ahrensburger Straße. Sie besticht sowohl durch die gute Nahversorgung sowie durch ihre Nähe zur Natur mit ihren umliegenden Seen und weitläufigen Grünflächen.

Zu Fuß erreicht man Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Mit der nahe gelegenen Bushaltestelle "Ölmühlenweg (Süd)" hat man eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Buslinie 9 verkehrt in einer 10-Minuten-Taktung in Richtung Wandsbek und Rahlstedt.

Den "Wandsbek Markt" erreichen Sie in nur etwa zwölf Minuten. Das dort gelegene "Wandsbek Quarree" bietet ein breites Angebot an verschiedenen Geschäften, Restaurants und Cafés. Mit der U- oder S-Bahn sind Sie von dort aus binnen weniger Minuten am Hauptbahnhof und damit auch in der Hamburger Innenstadt.

Auch zur Autobahn kommt man schnell zur Anschlußstelle Jenfeld oder über den Horner Kreisel auf die A24 und A1.

Wer die Natur liebt oder gerne draußen Sport macht, wird die Nähe zum Eichtalpark und dem Flußlauf der Wandse sowie den Ostender Teich mit seinem Freibad schätzen. Wer es noch ausgedehnter mag, ist schnell am schönen Öjendorfer See und dem gleichnamigen Park.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	179,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon

# Exposé - Galerie



Badezimmer



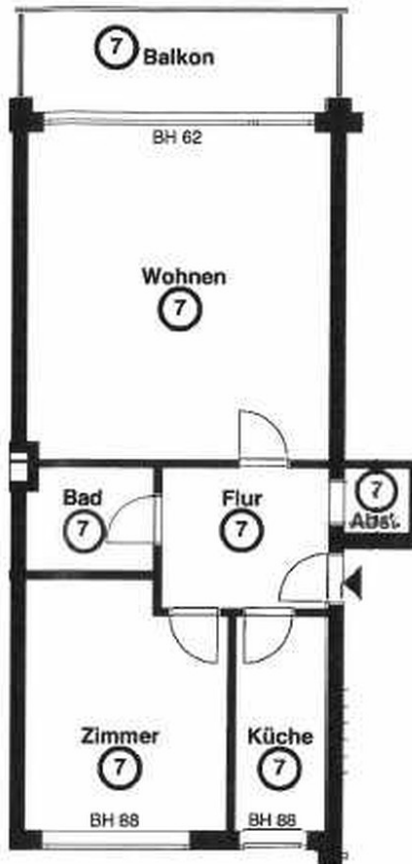
Abstellkammer

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Grundriss