

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Alsternah in Uhlenhorst, modern sanierte 2-Zimmer  
Wohnung mit EBK und Balkon, WG geeignet**



Objekt-Nr. OM-322835

### Wohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Diana Paul

22085 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1959	Mietsicherheit	3.900 €
Zimmer	2,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	16.05.2026
Energieträger	Fernwärme	Zustand	saniert
Nebenkosten	60 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	85 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	145 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Wohnung befindet sich in der sehr beliebten Zimmerstrasse, nicht weit weg von der Alster.

Wenn Sie die Wohnung betreten, werden Sie von der schönen Raumaufteilung überzeugt. Durch ihre offene Raumgestaltung macht sie das Leben sehr lebenswert.

Der Flur wird durch Deckenspots beleuchtet, welche den Raum schön groß erscheinen lassen.

Rechter Hand befindet sich die absolut bemerkenswerte Küche.

Diese wurde von einem Küchenplaner eigens für diese Wohnung geplant und konstruiert.

Sie besticht mit Einbauten wie:

- Backofen
- Induktionsherd
- Kühlschrank, Gefrierschrank
- viele Schubladen
- Geschirrspülmaschine
- Edelstahl-Spülbecken mit hochwertiger Armatur
- Diversen Vorhängeschränken in schön warmer Optik
- und jeder Menge Platz, um angemessen das Essen vorzubereiten.

Rechter Hand von der Küche befindet sich das große gemütliche Schlafzimmer.

Durch die nächste Tür links betritt man das Wohnzimmer, welches durch die Größe und die Ausrichtung zum Balkon zum gemütlichen Beisammensein einlädt.

Der nächste Raum ist das Badzimmer, welches mit modernen Details besticht und warm auf Sie einwirkt. Das Badezimmer wurde komplett umgestaltet und mit einer bodengleichen Dusche versehen. Ebenso wurde ein Platz für die Waschmaschine eingerichtet.

Das Badezimmer wird ebenfalls durch schönen Deckenspots beleuchtet.

Neben dem Badezimmer befindet sich noch ein Abstellraum, der durch seine Größe genügend Platz bietet, um allerlei unterzustellen.

Direkt im Eingangsbereich neben der Eingangstür gibt es die Möglichkeit für eine große Garderobe.

## Ausstattung

In der gesamten Wohnung wurden hochwertige Materialien verbaut. Die Fenster sind mit 3 fach Isoglas erneuert worden.

Im Badezimmer finden Sie hochwertige Objekte bekannter Marken. Die ebenerdige Dusche und die Kopfbrause geben Ihnen ein schönes Duschgefühl.

Ebenso gehört ein Handtuchheizkörper zur Ausstattung.

In der gesamten Wohnung wurde als Fußbodenbelag ein warmer Vinyl-Designboden gewählt.

Alle Heizkörper sind Design-Flachheizkörper.

Sämtliche Türöffnungen der Wohnung wurden auf 2,13 m erhöht und mit Designtüren versehen.

Alle Wände wurden gespachtelt und mit einer hochwertigen Farbe auf Silicatbasis beschichtet. Das kommt dem Raumklima entgegen und wird für ein schöne Wohnen sorgen.

Die Küche wurde mit hochwertigen Markengeräte der Firma Siemens ausgestattet.

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Es sollen 2 Mietstaffeln vereinbart werden, zum 01.01.2028 und 01.06.2029 jeweils 30,-€ monatlich.

Eine Besichtigung ist am kommenden Montag, den 04.05.2026 und am Dienstag, den 05.05.2026 jeweils um 17:30 Uhr möglich. Bitte schicken Sie uns eine Anfrage, damit wir Sie einladen können.

Es soll eine Mindestmietzeit bis zum 30.04.2028 vereinbart werden.

## Lage

Die Wohnanlage besticht durch ihre außergewöhnliche Lage in der Nähe zur Außenalster und zum Einkaufszentrum Hamburger Meile.

Die Zimmerstrasse ist in Hamburger Kreisen schon lange als sehr schöne Wohnstraße mit schnellem Zugang zu vielen Restaurants und Naherholung bekannt.

Durch die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sind Sie schnell in der Innenstadt und der Uni.

Mit dem Auto sind Sie in kürzester Zeit auf der A24, welche Sie in die naheliegenden Urlaubsgebiete der Ost- oder Nordsee bringen wird.

**Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

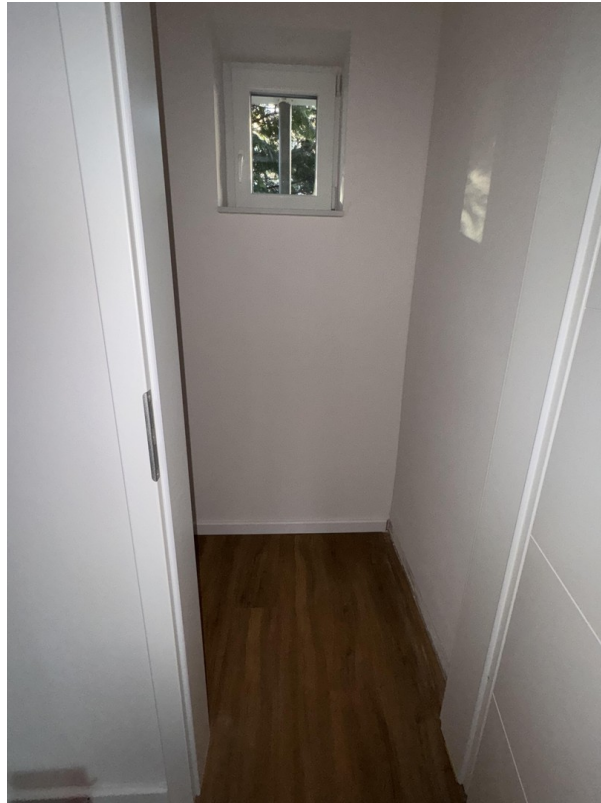


Einbauküche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Flur

# Exposé - Galerie



Platz für Garderobe



Desing-Heizkörper

# Exposé - Galerie



Design-Türblatt

# Exposé - Grundrisse



Grundriss