

Exposé

Wohnung in Hamburg

Saniert – Wohnen am Wasser: Idylle trifft Großstadt



Objekt-Nr. OM-408499

Wohnung

Vermietung: **990 € + NK**

Bürgerstraße 40
22081 Hamburg
Hamburg
Deutschland

Baujahr	1957	Mietsicherheit	2.970 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	15.09.2026
Wohnfläche	40,00 m²	Zustand	saniert
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	70 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Wichtige Hinweise vorab:

0 – In den nächsten Tagen versenden wir Einladungen an ausgewählte Interessenten. Bitte schauen Sie auch in Ihrem Spam-Ordner nach, da dort wohl in der Vergangenheit immer wieder unsere Mails gelandet sind.

1 – Für WG-Interessierte hat die Wohnung die Einschränkung, dass zwar das Bad, nicht aber die Küche vom Flur erreichbar ist – die Küchenzeile ist ins Wohnzimmer integriert.

2 – Bitte schicken Sie schon in Ihrem ersten Anschreiben eine aussagekräftige Beschreibung Ihrer Person (Alter, Beruflicher Status, Hobbies, Haustiere etc.).

3 – Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir nicht auf alle Anfragen antworten können. Wir sind nicht unhöflich – uns fehlt schlichtweg Zeit.

Für Wasserratten & Sonnenanbeter, Hobbygriller & Freizeitsportler, aber auch für Menschen, die mitten in der Großstadt das Gefühl schätzen, sich von der Hektik zurückziehen zu können:

Die Wohnung befindet sich im begehrten Stadtteil Barmbek-Süd, am Ende des Eilbekkanals. In ca. 80 m Entfernung (1 min Fußweg) kann man sein SUP bzw. Kanu zu Wasser lassen und zur Alster hinunterpaddeln. Zu Fuß sind es auf direktem Wege an den schönen Ufern bis zur Außenalster ca. 25 min.

Keine 300 Meter entfernt (3 min Fußweg) bietet der Friedrichsberger Park ganzjährig Möglichkeiten zum Joggen und Spaziergehen.

Dörflich-idyllischen Charme, der Ruhe und Gelassenheit vermittelt, gewinnt die unmittelbare Wohngegend durch die Präsenz der direkt am Kanal liegenden Versöhnungskirche, deren Turm sich in seinem Wasser spiegelt.

Die Grünflächen direkt vor der Tür laden im Sommer zu Sport und Spiel, zum Chillen und Sonnen - und natürlich zum Grillen ein. Das Steak dafür gibt es bei Aldi oder Rewe im Holsteinischer Kamp in gut 400 m Entfernung (5 min Fußweg).

Wer weder grillen noch kochen will: Restaurants mit leckerem Essen (Griechen, Italiener, Asiate etc.) finden sich maximal 8 - 12 Minuten Fußweg entfernt - ebenso wie die Hamburger Meile - Europas längstes Shopping-Center mit über 140 Läden, in denen man alles findet, was man zum täglichen Leben benötigt.

Freizeitmöglichkeiten (wie Bowling, Kino, Theater, Fitness etc.) sind ebenfalls auf dem Fußweg erreichbar.

Wer weder zu Fuß noch mit dem Fahrrad in die City (Hauptbahnhof) will, ist dort mit der U-Bahn in ca. 8 min - ebenso gut vernetzt mit der Stadt ist man durch diverse Buslinien.

Ausstattung

Ausstattung

- 2. OG

- 2 Zimmer (ähnlich groß und an den gegenüberliegenden Enden des Flurs gelegen (siehe Grundriss-PDF unten), grundsätzlich also gut für eine WG geeignet, da auch das Bad über den Flur erreichbar ist; allerdings ist die Küchenzeile in eines der Zimmer integriert

- ausgezeichneter Schnitt der Wohnung (Flur und Bad sind sehr minimalistisch, um maximalen Platz für die Wohnräume zu schaffen)

- sehr gut geeignet für: Einzelpersonen, ggf. auch für junge Paare; mit Einschränkung auch für WGs

- Die Wohnung wurde vor einem halben Jahr (Jahreswechsel 2025/2026) durchsaniert.
- Die Küche ist in eines der Zimmer integriert.
- kleine Einbauküche mit Spüle, Herd, Dunstabzug, Ofen, Sitzgelegenheit, Schränken etc.
- Bad mit Dusche, WC, Waschbecken, Lüfter, Durchlauferhitzer und der Möglichkeit, eine Waschmaschine zu stellen
- Bodenbelag: Fliesen, Vinyl und Holzdielen
- Balkon mit West-Ausrichtung
- Keller
- Beheizung: Fernwärme

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Mietkonditionen

- Nettokaltmiete (NKM): 990 Euro
- keine Provision / Courtage, da direkt vom Eigentümer
- keine Abschlagszahlung
- kein Handgeld o.Ä.
- keine Mindestmietdauer (es gelten lediglich die üblichen 3 Monate Kündigungsfrist)
- keine Befristung
- keine rechtlichen Unklarheiten und Unsicherheiten, denn vermietet wird auf der Basis des bekannten und im Fachhandel erhältlichen Hamburger Mietvertrages
- Betriebskosten: 150 Euro (Heizung bereits enthalten)
- Kautio: 3 NKM (=2970 Euro)
- Mieter muss nur noch Verträge für Strom + Wasser abschließen
- Es wird in allen Details der Vertrag des Vermieters übernommen, das meint auch die Staffelmiete:
- Staffelmiete:
 - Zum 1.1.2027 = +50 Euro (also NKM = 1040 Euro)
 - Zum 1.1.2028 = +50 Euro (also NKM = 1090 Euro)
 - Zum 1.1.2029 = +50 Euro (also NKM = 1140 Euro)
 - Zum 1.1.2030 = +50 Euro (also NKM = 1190 Euro)
 - Zum 1.1.2031 = +50 Euro (also NKM = 1240 Euro)
 - Zum 1.1.2032 = +50 Euro (also NKM = 1290 Euro)
 - Zum 1.1.2033 = +50 Euro (also NKM = 1340 Euro)
 - Zum 1.1.2034 = +50 Euro (also NKM = 1390 Euro)
 - Zum 1.1.2035 = +50 Euro (also NKM = 1440 Euro)

- Zum 1.1.2036 = +50 Euro (also NKM = 1490 Euro)

- ab 1.1.2037 = Indexmiete

Sonstiges

Unterlagen:

Wichtig: Bitte bringen Sie bei Interesse schon zur Besichtigung möglichst viele der unten aufgelisteten Dokumente mit (die zwei Seiten der Selbstauskunft finden Sie in dem Bild- und Dokumententeil der Anzeige).

1) Personalausweise in Kopie

2) Gehaltsnachweise (letzte 3 Monate)

3) bei Studenten/Azubis bzw. keinem eigenen ausreichenden Einkommen eine Mietbürgschaft (z.B. der Eltern)

4) Bescheinigung des Arbeitgebers, dass das Arbeitsverhältnis länger als 6 Monate besteht und unbefristet ist (z.B. Arbeitsvertrag)

5) Schufa-Auskunft

6) die hier mit eingestellte Selbstauskunft

7) Ggf. Bestätigung vom Vorvermieter

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße (Für den Hamburger Innenstadtbereich existiert eine relativ gute PKW-Parksituation.), direkt daran grenzen Grün und Wasser. In Laufweite befinden sich wie oben beschrieben alle erdenklichen Möglichkeiten der Erholung, Freizeitgestaltung und Güterversorgung.

Die Infrastruktur kurz in Zahlen:

- Wassersport = Möglichkeit, das eigene SUP bzw. Kanu einzusetzen in 80 m

- Friedrichsberger Park = Möglichkeit zum Erholen und Joggen in 300 m

- U-Bahn (Hamburger Straße) = 800 m; bis HH-Hauptbahnhof = 8 min

- fußläufig diverse Buslinien

- Autobahn (Horner Kreisel) = 2,9 km = 5 min

- Aldi und Rewe= 400 m

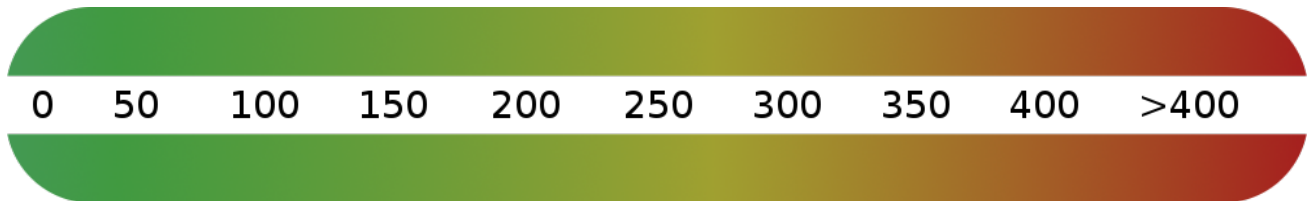
- Hamburger Meile (140 Läden) sowie diverse internationale Restaurants in Laufweite (10 – 12 min)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	171,90 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



02-wohnzimmer-1

Exposé - Galerie

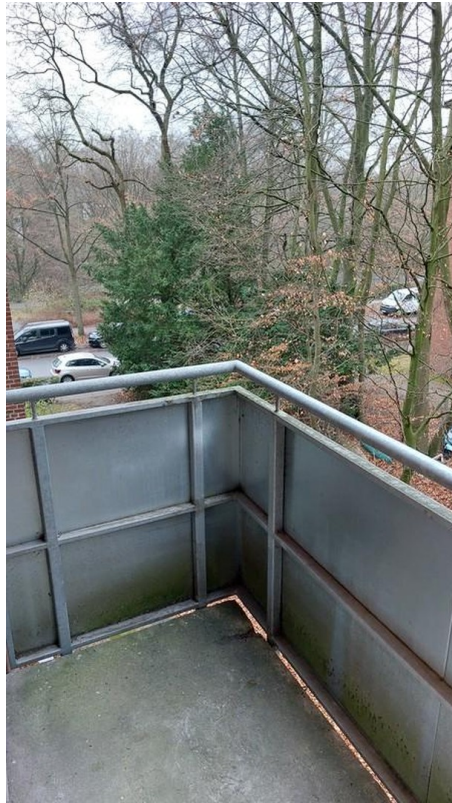


03-wohnzimmer-2



04-wohnzimmer-3-kueche

Exposé - Galerie



05-blick vom balkon

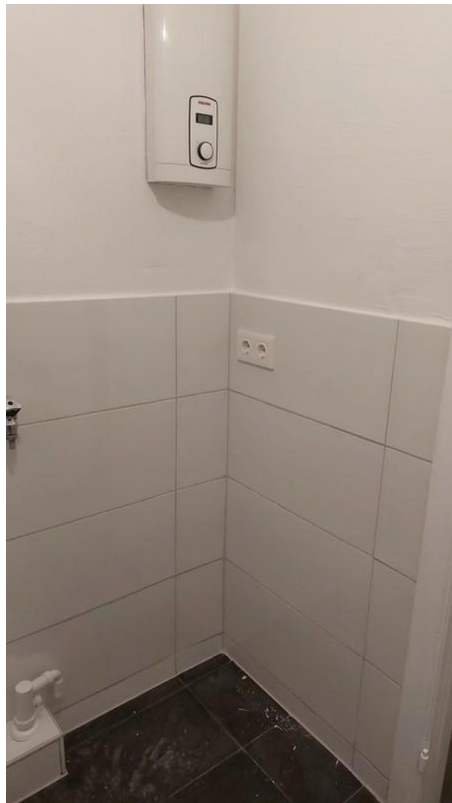


06-flur

Exposé - Galerie



07-bad



08-bad-stellflaeche waschmasch

Exposé - Galerie



09-schlafzimmer 1



10-schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



11-trockener-keller



12-Kanu-Einsatzstelle in 80 m

Exposé - Galerie



13-Direkt am Eilbekkanal



14-Haus - Vorderseite

Exposé - Galerie



15-Haus - Rückseite - Innenhof



16-kirche vom hauseingang



17-Umgebung - naechste 80 m 1

Exposé - Galerie



18-Umgebung - naechste 80 m 2



19-Umgebung - naechste 80 m 3

Exposé - Galerie

Selbstauskunft

Name	
Geburtsdatum	
Derzeitige Anschrift	
Kontaktmöglichkeit	1) Festnetz und/oder Handy 2) E-Mail
Sollen weitere Personen in die Wohnung einziehen? (Name, Geb.-datum, derzeitige Anschrift)	1) 2) ...
Die folgenden Fragen beziehen sich auf alle oben genannten Personen, die einziehen wollen:	
Spielen Sie ein Musikinstrument, wenn ja welches?	
Sind Sie Raucher?	
Wenn Tierhaltung beabsichtigt ist, dann:	1) Welche Tierart? 2) Wie viele Tiere?
Derzeit ausgeübte Tätigkeit	

20-selbstauskunft I

Ein Arbeitsverhältnis besteht:	1) seit: 2) Anschrift des Arbeitgebers:
Monatl. Nettoeinkommen	
Für den Fall, dass keine eigenen Einkünfte vorhanden sind. Als Bürge stellt sich zur Verfügung (Name, Anschrift, Arbeitsverhältnis, Nettoeinkommen):	
Name und Anschrift des Vorvermieters	
Laufen gegen Sie Zahlungs- oder Räumungsklagen, Mahn- oder Insolvenz- oder ähnliche Verfahren?	
Sonstiges	

Für den Fall, dass ich die Wohnung mieten kann, werde ich pünktlich zur Schlüsselübergabe durch den Vermieter in meiner Haftpflichtversicherung finanzielle Schäden, die durch Schlüsselverlust oder durch eigenverschuldete Schäden an der Schließanlage des Hauses entstehen, mitversichert haben.

Hamburg, den _____ Name in Blockschrift _____ Unterschrift _____
Ort, Datum

Ich füge meiner Selbstauskunft folgende Unterlagen bei:

notwendige Anlagen:

- Kopie des aktuellen Personalausweises
- Kopie der letzten drei Gehaltsbescheinigungen
- aktuelle Schufa-Auskunft

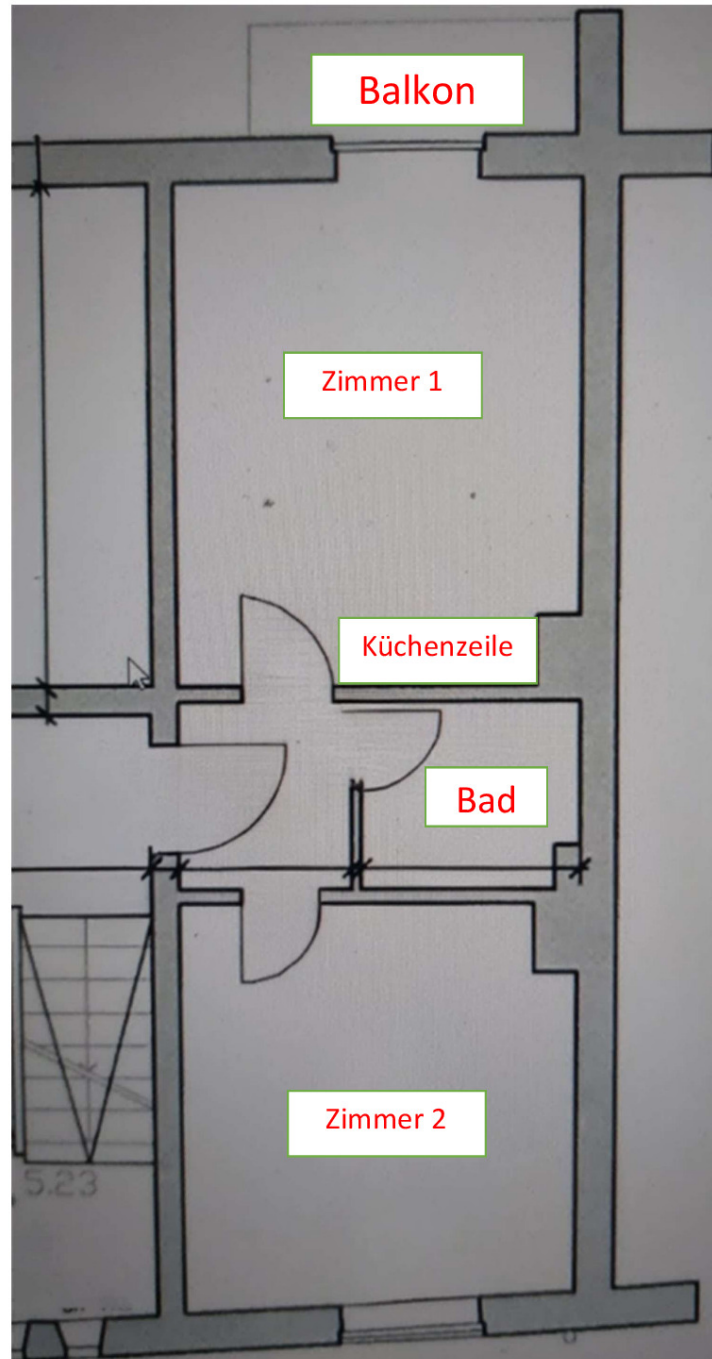
weitere mögliche Auskunftsdocuments (bitte ankreuzen):

- ☐ aktuelle Bescheinigung des Arbeitgebers über das derzeit ungekündigte Arbeitsverhältnis
- ☐ aktuelle Bescheinigung des derzeitigen Vermieters über Mietschuldenfreiheit

21-selbstauskunft II

Exposé - Grundrisse

Grundriss Bürgerstraße



Exposé - Anhänge

1. Selbstauskunft

Selbstauskunft

Name	
Geburtsdatum	
Derzeitige Anschrift	
Kontaktmöglichkeit	1) Festnetz und/oder Handy 2) E-Mail
Gewünschter Einzugstermin	
Sollen weitere Personen in die Wohnung einziehen? (Name, Geb.-datum, derzeitige Anschrift)	1) 2) ...
Die folgenden Fragen beziehen sich auf alle oben genannten Personen, die einziehen wollen:	
Spielen Sie ein Musikinstrument, wenn ja welches?	
Sind Sie Raucher?	
Wenn Tierhaltung beabsichtigt ist, dann:	1) Welche Tierart? 2) Wie viele Tiere?
Derzeit ausgeübte Tätigkeit	

Ein Arbeitsverhältnis besteht:	1) seit: 2) Anschrift des Arbeitgebers:
Monatl. Nettoeinkommen	
Für den Fall, dass keine eigenen Einkünfte vorhanden sind: Als Bürge stellt sich zur Verfügung (Name, Anschrift, Arbeitsverhältnis, Nettoeinkommen):	
Name und Anschrift des Vorvermieters	
Laufen gegen Sie Zahlungs- oder Räumungsklagen, Mahn- oder Insolvenz- oder ähnliche Verfahren?	
Sonstiges	

Für den Fall, dass ich die Wohnung mieten kann, werde ich pünktlich zur Schlüsselübergabe durch den Vermieter in meiner Haftpflichtversicherung finanzielle Schäden, die durch Schlüsselverlust oder durch eigenverschuldete Schäden an der Schließanlage des Hauses entstehen, mitversichert haben.

Ort, Datum

Name in Blockschrift

Unterschrift

Ich füge meiner Selbstauskunft folgende Unterlagen bei:

notwendige Anlagen:

- Kopie des aktuellen Personalausweises
- Kopie der letzten drei Gehaltsbescheinigungen
- aktuelle Schufa-Auskunft

weitere mögliche Auskunftsdocuments (bitte ankreuzen):

☐ aktuelle Bescheinigung des Arbeitgebers über das derzeit **ungekündigte** Arbeitsverhältnis

☐ aktuelle Bescheinigung des derzeitigen Vermieters über Mietschuldenfreiheit