

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

**Ruhige Südlage am Wasser, heller, möblierter,  
befristeter Wohnkomfort nahe Mühlenkamp**



Objekt-Nr. OM-415903

### Wohnung

Vermietung: **1.699 € + NK**

Ansprechpartner:  
Felix Rostock

Gertigstraße 16b  
22303 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1994
Etagen	4
Zimmer	2,00
Wohnfläche	57,00 m²
Nutzfläche	6,00 m²
Energieträger	Gas
Nebenkosten	180 €
Heizkosten	90 €
Summe Nebenkosten	270 €

Miete Garage/Stellpl.	299 €
Mietsicherheit	3.750 €
Übernahme	sofort
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung verbindet Ruhe, Licht und Substanz auf eine Weise, die in dieser Lage selten geworden ist. Eingebettet in eine gepflegte Wohnanlage, ruhig gelegen in zweiter Reihe und dennoch mitten in Winterhude, bietet sie ein Zuhause mit hoher Wohnqualität und langfristigem Werterhalt. Der Fokus liegt klar auf Alltagstauglichkeit, guter Architektur und einem angenehmen Wohngefühl.

- Gepflegtes Wohnhaus ohne Sanierungsstau
- Sehr aktive und gut organisierte Eigentümergemeinschaft
- Fassade und Treppenhäuser kürzlich vollständig überarbeitet
- Aufzug im Haus
- Tiefgaragenstellplatz
- Separater Kellerraum
- Wohnung in ruhiger Lage innerhalb der Anlage
- Kompakter, sehr gut nutzbarer Grundriss ohne Flächenverlust
- Zwei gut geschnittene Zimmer
- Ruhig gelegenes Schlafzimmer
- Großzügiger, heller Wohn und Essbereich
- Beheizbarer Wintergarten in Südausrichtung, ganzjährig nutzbar
- Direkter Zugang vom Wohnbereich zum Wintergarten
- Große Fensterflächen für viel Tageslicht

## Ausstattung

Die Ausstattung ist konsequent auf Qualität, Alltagstauglichkeit und zeitlose Gestaltung ausgelegt. Hochwertige Materialien, durchdachte Einbauten und ein sehr gepflegter Zustand sorgen dafür, dass die Wohnung sofort bezugsfertig ist.

- Hochwertige Bulthaup Einbauküche mit Miele Geräten
- Ausstattung der Küche unter anderem mit Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühl und Gefrierschrank
- Wäschetrockner unauffällig in die Küche integriert
- Offener, moderner Essbereich mit elegantem Massivholz Esstresen
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich
- Beheizbarer Wintergarten mit integrierten Sonnenlamellen als Licht und Sichtschutz
- Moderne Schiebetür zur Trennung von Wohn- und Schlafbereich
- Ruhig gelegenes Schlafzimmer
- Deckenhoher Einbauschränk im Eingangsbereich mit integriertem Stauraum
- Weitere Einbauten wie TV Schrank im Wohnbereich und Kommode im Schlafzimmer
- Modernes Duschbad mit Walk In Dusche

- Helle Fliesen in Natursteinoptik im Bad
- Hochwertige Armaturen von Grohe
- Feuchtegesteuerter Lüfter im Bad
- Heller Eichenparkettboden im Wohnbereich
- Busch Jaeger Future Linear Schalterprogramm, vollständig erneuert
- Glatt verputzte, weiß gestrichene Wände
- Große Fensterflächen für viel Tageslicht
- Alle Räume mit Deckenleuchten ausgestattet
- Videosprechanlage
- Wohnung insgesamt in sehr gutem, bezugsfertigem Zustand, da bisher eigengenutzt

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Sonstiges**

- Tiefgaragenstellplatz vorhanden, separat mietbar
- Komfortabler, witterungsgeschützter TG-Stellplatz direkt im Haus
- Wohnung wird möbiliert übergeben
- Möbellierung umfasst Einbauküche, maßgefertigten Einbauschränk im Flur, TV Schrank, Kommode, Couch, Nachtschränke, Bett, Esstisch und Stühle
- Übergabe in gepflegtem, bezugsfertigem Zustand
- Die Wohnung wird befristet vermietet 31.12.2026.

## **Lage**

Diese Lage vereint etwas, das in Winterhude nur selten zusammenkommt: unmittelbare Nähe zu Mühlenkamp und Alster, absolute Ruhe durch die zweite Reihe und ein direkter Blick auf das Wasser. Urbanes Leben und entspannter Rückzug schließen sich hier nicht aus, sondern ergänzen sich auf ideale Weise.

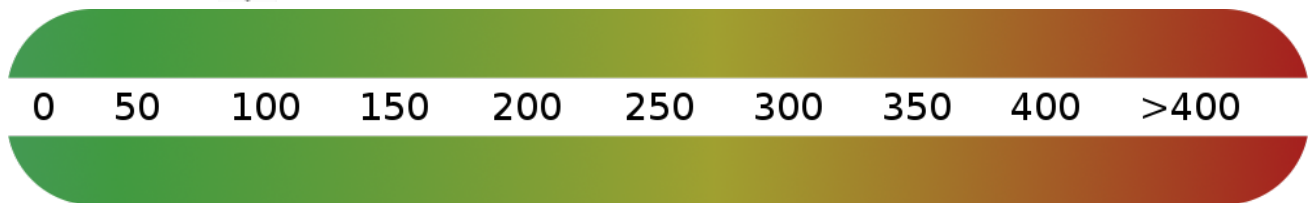
- Winterhude in absoluter Kernlage
- Zwischen Mühlenkamp und Gertigstraße
- Ruhige Hinterhoflage in zweiter Reihe, fernab von Verkehrslärm
- Direkte Wasserlage am Kanal
- Südausrichtung mit Blick ins Grüne und auf das Wasser
- Fußläufig ca. drei Minuten zur Außenalster
- Stadtpark und Winterhuder Markt schnell erreichbar
- Sehr gute Infrastruktur mit Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten am Mühlenkamp und in der Gertigstraße
- Vielfältige Freizeit, Sport und Erholungsmöglichkeiten entlang der Alster und im Stadtpark
- Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, unter anderem über die Buslinie 6 mit direkter Verbindung Richtung Innenstadt und HafenCity

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	95,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Ausblick Richtung Mühlenkamp

# Exposé - Galerie



Wasseransicht



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Bad



Wintergarten



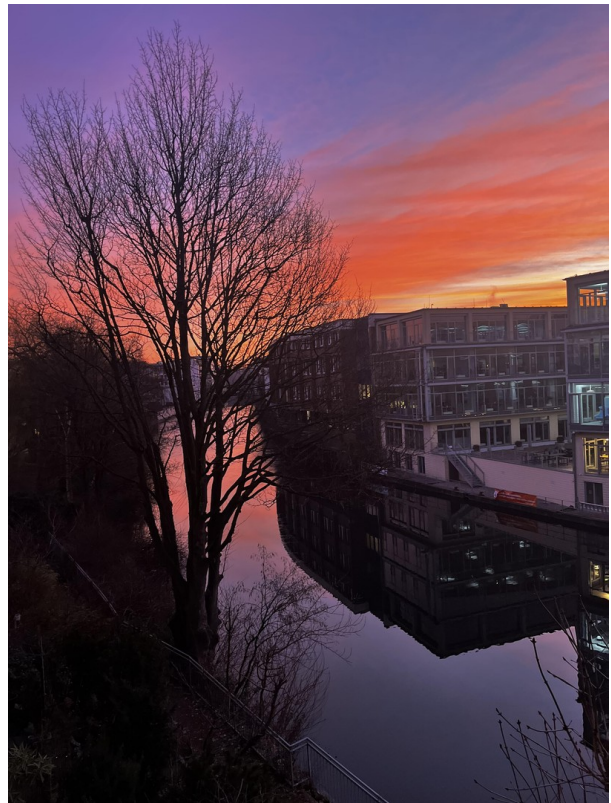
# Exposé - Galerie



Innenhof



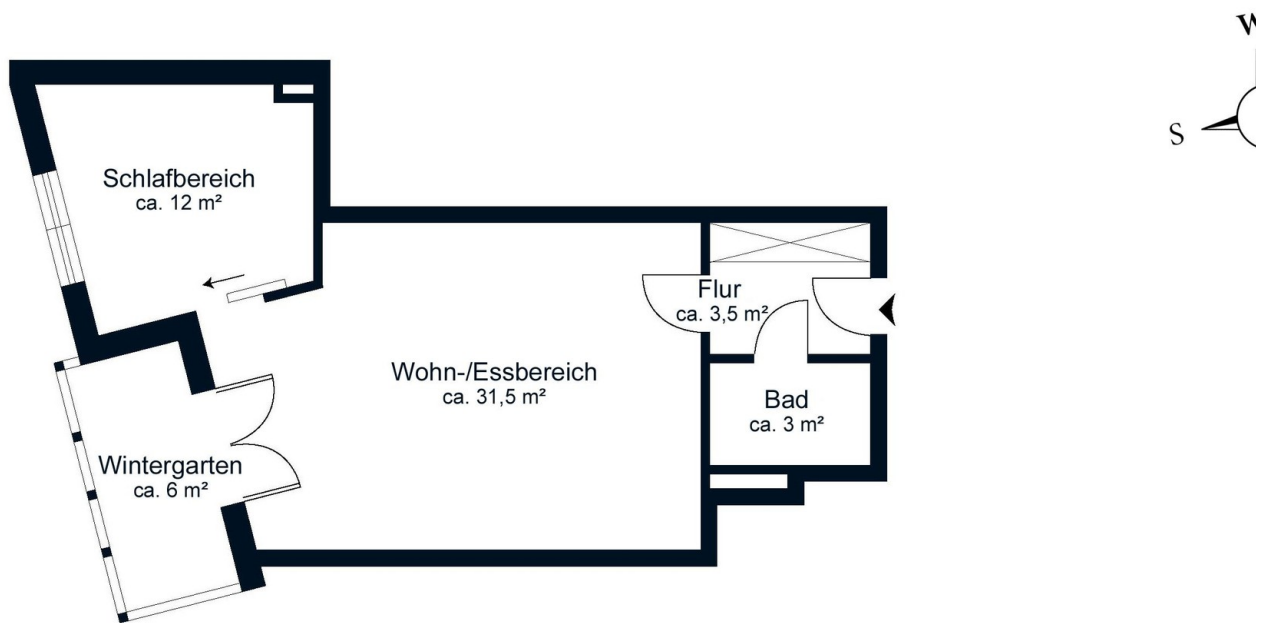
Flur mit Einbauschränk



Sonnenaufgang



# Exposé - Grundrisse



Grundriss