

# Exposé

## Wohnung in Hamburg Eilbek

**3 Zimmer Wohnen und Arbeiten Erdgeschoß klass. Haus  
mit überd. Terasse und kl. Garten**



Objekt-Nr. OM-417022

### Wohnung

Vermietung: **725 € + NK**

Seumestrasse 12  
22089 Hamburg Eilbek  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1890	Mietsicherheit	1.450 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.01.2026
Wohnfläche	53,10 m²	Zustand	renoviert
Nutzfläche	53,10 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	225 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Renovierte 3-Zimmer-Wohnung in Hamburg Eilbek

Die renovierte Wohnung befindet sich im Erdgeschoß eines gepflegten Hauses von 1889. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer. Die Böden sind eine Mischung aus Eichenparket und Fliesen.

## Ausstattung

Zur Innenausstattung gehört eine von einem Vormieter übernommene Ikea-Einbauküche mit Ofen und Induktionsfeld. Ebenso Kühlschrank und Waschmaschine, für die ein Abstand von 1.000€ verlangt wird.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Einbauküche

## Sonstiges

Verfügbar ab 1.1.2026

## Lage

Das Haus befindet sich in Hamburg Eilbek. Nach Süden hin sind es wenige Meter zur U1/S1+S5 Wandsbek und der belebten Wandsbeker Chaussee mit Restaurants, Ärzten, Bäckereien, Cafés etc. Nach Norden findet sich der Wander- und Radweg Eilbek mit direkter Verbindung in die Hamburger City entlang des Eilbekkanals.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Flur Wohnzimmer



Ausgang Terasse

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Dusche



Flur

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Toilette

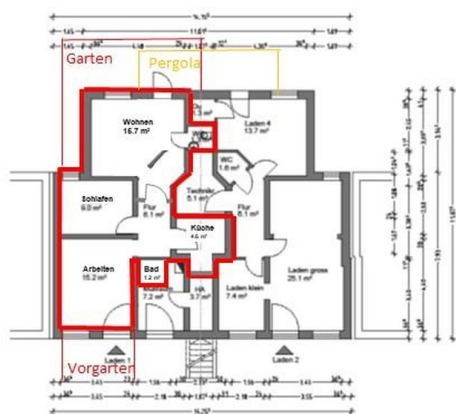


rückwärtige Terasse / Pergola

# Exposé - Grundrisse

## Grundriß Seumestrasse 12 – EG links

BESTANDSPLÄNE, erstellt aus Aufmaß M 1:100



Wohnraumflächen-  
berechnung

	EG links
Arbeiten	15,20
Schlafen	9,00
Wohnen	15,70
Flur	6,10
WC	1,30
Küche	4,60
Bad	1,20
	53,10

erstellt von Büro Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Ing. (FH), Wolfgang Then, Im Weller 32, 90482 Nürnberg, 08.09.2024