

# Exposé

## Wohnung in Hamburg

### Verkehrsgünstig gelegene, gepflegte 2-Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. OM-418437

#### Wohnung

Vermietung: **782 € + NK**

20539 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1994	Mietsicherheit	1.900 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	123 €	Etage	4. OG
Heizkosten	62 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	185 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 46m<sup>2</sup> Wohnfläche, befindet sich im 4. Obergeschoss einer Wohnanlage in Hamburg-Rothenburgsort.

Die Wohnung wurde 2016 modernisiert, verfügt über einen Balkon und eine offene Küche. Ein Aufzug bietet ungehinderten Zugang zu allen Etagen, incl. Kellergeschoss. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Im Außenbereich befindet sich ein überdachter, abschließbarer Fahrradkäfig. Die Wohnung ist ab dem 01. März verfügbar. Haustiere sind nicht erlaubt.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, mit Geschirrspüler und Elektrogeräten von Bosch und Neff. In der gesamten Wohnung, außer dem Duschbad, wurde Vinylparkett verlegt.

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Rothenburgsort, ein aufstrebender Stadtteil von Hamburg-Mitte, zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Die Lage der Wohnung bietet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Straßenverkehr. Einkaufsmöglichkeiten und diverse Dienstleister sind gut erreichbar.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	156,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



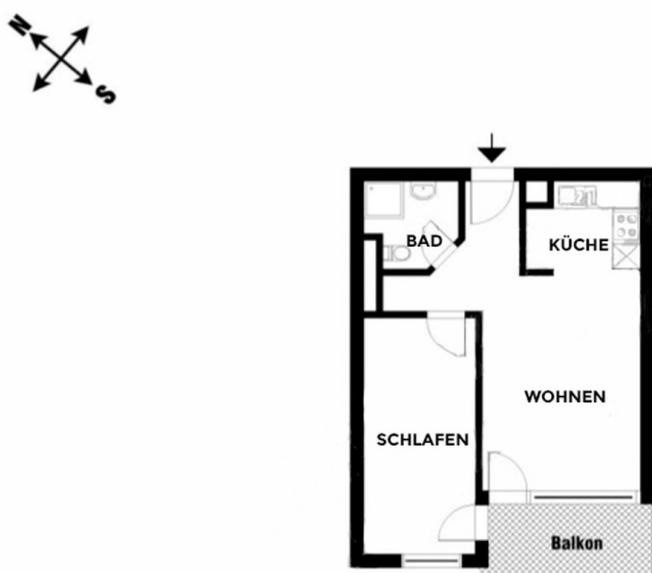
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



4. Obergeschoss - Whg. 478

2 Zimmer - ca. 46 m<sup>2</sup>

Für die hier gemachten Angaben übernehmen wir keine Gewähr;  
sie basieren auf Unterlagen, die uns von Dritten überlassen wurden.